

НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
імені ЯРОСЛАВА МУДРОГО

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

Підручник

Харків
«Юрайт»
2023

Рекомендовано до друку вченою радою
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого
(протокол № 4 від 23 грудня 2022 р.)

Рецензенти:

Гетьман А. П. – доктор юридичних наук, професор, ректор Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, академік НАПрН України;

Балюк Г. І. – доктор юридичних наук, професор кафедри екологічного права Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка, член-кореспондент НАПрН України;

Срмоленко В. М. – доктор юридичних наук, професор, завідувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права імені академіка В. З. Янчука Національного університету біоресурсів та природокористування України, член-кореспондент НАПрН України

Авторський колектив:

д-р юрид. наук, проф. М. В. Шульга – передмова, розд. III (у співавт. з О.М. Савельєвою), IV, VII (§ 1–6, 13), XV, XVII (§ 1, 2 (у співавт. з Д.В. Федчишиним, 3 (у співавт. з І.В. Ігнатенко), 4), XXI (у співавт. з Д.М. Данілік); д-р юрид. наук, проф. О.Г. Бондар – розд. XI (§ 1, 2, 7); д-р юрид. наук, проф. Н.С. Гавриш – розд. XIII (§ 5); канд. юрид. наук, доц. В.І. Горосев – розд. XIX; д-р юрид. наук, доц. Х.А. Григор'єва – розд. VIII (§ 1, 7, 8 у співавт. з Т.Є. Харитоновною); канд. юрид. наук Д.М. Данілік – розд. VII (§ 8), XXI (у співавт. з М.В. Шульгою); канд. юрид. наук, доц. І.В. Ігнатенко – розд. XI (§ 5); XVII (§ 3 у співавт. з М.В. Шульгою); канд. юрид. наук, доц. Н.В. Льків – розд. VII (§ 7), XVI (у співавт. з В.І. Федоровичем); д-р юрид. наук, проф. [П.І. Каракаш] – розділ I; д-р юрид. наук, проф. Т.О. Коваленко – розд. XXII (у співавт. з А.М. Мірошніченко); д-р юрид. наук, проф. І.О. Костяшкін – розд. VII (§ 12); д-р юрид. наук, проф. П.Ф. Кулинич – розд. V (§ 1–5), VI; канд. юрид. наук, доц. О.П. Кулинич – розд. V (§ 6); канд. юрид. наук, доц. Л.В. Лейба – розд. VII (§ 9, 10, 11), X; д-р юрид. наук, доц. Т.В. Лісова – розд. XI (§ 3, 4, 6, 9, 10), XIV (§ 1, 2, 3, 4 (у співавт. з С.В. Хомінець), XVIII; канд. юрид. наук, доц. Р.І. Марусенко – розд. IX; д-р юрид. наук, проф. А. М. Мірошніченко – розд. XXII (у співавт. з Т.О. Коваленко); д-р юрид. наук, проф. В.В. Носік – розд. II, VIII (§ 2, 3, 4, 5, 6); канд. юрид. наук О.М. Савельєва – розд. III (у співавт. з М.В. Шульгою); канд. юрид. наук, доц. Д.В. Санніков – розд. XII (§ 1, 3 у співавт. з В.Д. Сидор); д-р юрид. наук, проф. В.Д. Сидор – розд. XII (§ 1, 3 у співавт. з Д.В. Санніковим); канд. юрид. наук, доц. В.І. Федорович – розд. XVI (у співавт. з Н.В. Льків); д-р юрид. наук Д.В. Федчишин – розд. XVII (§ 2 у співавт. з М.В. Шульгою); д-р юрид. наук, проф. Т.Є. Харитонівна – розд. VIII (§ 1, 7, 8 у співавт. з Х.А. Григор'євою); канд. юрид. наук, доц. С.В. Хомінець – розд. XIV (§ 4 (у співавт. з Т.В. Лісовою), § 5), XIII (§ 1-4); канд. юрид. наук А.О. Чирик – розд. XII (§ 2); канд. юрид. наук, доц. С.В. Шаранова – розд. XI (§ 8), XX

Земельне право : підручник. 3-тє вид., доп. і перероб.; за ред. М. В. Шульги.
Харків : Юрайт, 2023. 592 с.
ISBN 978-617-7450-18-3

В підручнику на основі новітнього земельного законодавства України розглядаються актуальні і практично значимі положення, які стосуються особливостей виникнення, здійснення, зміни та припинення земельних прав та їх охорони. Аналізується специфіка правового режиму самостійних категорій земель України. Матеріал адаптовано до сучасних вимог, спрямованих на зміну усталених підходів до вивчення земельного права.

Для студентів, аспірантів, викладачів і науковців правничих спеціальностей, а також широкого кола читачів, які цікавляться сучасними земельно-правовими проблемами.

УДК 349.41(477)(075.8)
© Шульга М. В., Бондар О. Г. та ін., 2023

ISBN 978-617-7450-18-3

© «Юрайт», оформлення, 2023

*Brevis nobis vita data est
at memoria benedictae
vitae sempiterna*

Ці слова Цицерона про те, що нам дано коротке життя, але пам'ять про віддане на блага справу життя вічна, повною мірою стосуються людини яскравої, талановитої, неординарної, багатої душею на добро і любов, доктора юридичних наук, професора, Заслуженого юриста України Іллі Івановича Каракаша.

Він ішов по життю так уперто й відкрито,
І науці служив, цінував він її,
Його нива життєва колосилася житом,
У тугії снопи пов'язав він ужинки свої.

Богом даний талант і улюблена справа
Принесли визнання, як учений зростав,
Він трудився невтомно у галузі права,
Цю нележку стежу для себе обрав.

Сотні праць, монографій, підручники вишів
Склали спадщину доктора юридичних наук,
З його правками Кодекс Земельний вийшов,
До творіння законів доклав розуму й рук.

В благодатні ґрунти тих трудів впали зерна,
Як Учитель й Наставник в своїх учнях проріс,
Слід значимий лишив на землі, не мізерний,
Скільки мудрих новацій у право привніс.

Його світла душа там, де праведних лики,
Та назавжди зостався у пам'яті наш,
Науковою думкою й серцем великий
Син України професор Ілля Каракаш.

Андрій Годованюк, доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права Національного університету «Одеська юридична академія»

ПЕРЕДМОВА

Правова регламентація сучасних суспільних земельних відносин, які формуються у сфері використання, охорони та відновлення земель, є на сьогодні надзвичайно актуальною проблемою. Особливої ваги набуває необхідність їх належного, повного і детального правового регулювання в умовах запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, реалізації реформи місцевого самоврядування та створення об'єднаних територіальних громад, децентралізації влади у сфері земельних відносин, дерегуляції земельних відносин, гармонізації земельного законодавства України з правом ЄС, завершення земельно-реєстраційної реформи та ін.

У запропонованому третьому зміненому і доповненому виданні підручника «Земельне право» проблеми галузевої науки та навчальної дисципліни розкриваються, виходячи з положень загальної теорії вітчизняного права, аналізу сучасної правової системи та практики правозастосування у сфері земельних правовідносин.

Підручник підготовлено з урахуванням сучасного стану, тенденцій і перспектив розвитку правової регламентації суспільних земельних відносин в умовах світових та європейських економічних, державно-правових та освітніх інтеграційних процесів. Його автори свідомі того, що подальший розвиток земельного права як самостійної галузі вітчизняної системи права має здійснюватися на конституційних засадах реалізації права власності та інших прав на землю в Україні, забезпеченні охорони землі як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави. Еволюція предмета і системи вітчизняного земельного права в сучасних умовах повинна здійснюватися з огляду на міжнародні інтеграційні процеси у сфері використання землі та інших природних ресурсів відповідно до вимог ЄС.

За структурою, змістом, методикою викладення матеріалу, формулювання запитань до самоконтролю, вибором рекомендованих літературних джерел оновлений підручник охоплює всі основні інститути загальної та особливої частини вітчизняного земельного права. Він базується на використанні методологічних засад, науково-теоретичних висновків, конституційних положень і принципів,

матеріалів судової практики, тлумаченні норм новітнього земельного законодавства України.

У методичному аспекті зміст оновленого підручника орієнтований на забезпечення викладання нормативного курсу «Земельне право» з урахуванням сучасних вимог до отримання вищої юридичної освіти, які спрямовані на зміну усталених підходів до вивчення земельного права, застосування нових методик у викладанні цієї навчальної дисципліни.

Пропонований підручник є результатом творчої співпраці науковців – представників юридичних закладів вищої освіти Харкова, Києва, Одеси і Львова та присвячений пам'яті вченого-правознавця, доктора юридичних наук, професора Національного університету «Одеська юридична академія», колеги за спеціальністю «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» Іллі Івановича Каракаша.

Авторський колектив висловлює щирю вдячність рецензентам підручника: доктору юридичних наук, професору, академіку НАПрН України, ректору Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого Анатолію Гетьману; доктору юридичних наук, професору кафедри екологічного права Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка, члену-кореспонденту НАПрН України Галіні Балюк; доктору юридичних наук, професору, завідувачу кафедри аграрного, земельного та екологічного права ім. академіка В. З. Янчука Національного університету біоресурсів та природокористування, члену-кореспонденту НАПрН України Володимирі Єрмоленку за надані ними поради щодо поліпшення структури та змісту підручника. Автори також готові з глибокою вдячністю сприйняти будь-які інші зауваження та конструктивні пропозиції, що мають бути враховані у майбутніх виданнях підручника.

За дорученням авторського колективу
професор *М. В. Шульга*

ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

РОЗДІЛ І.
ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО
В ПРАВОВІЙ СИСТЕМІ УКРАЇНИ

§ 1. Поняття та предмет земельного права

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

У загальнотеоретичній правовій доктрині домінуючим і загальноновизнаним є положення про те, що наявність певного кола якісно однорідних суспільних відносин, які потребують окремого правового регулювання і складають його особливий предмет, виступає обов'язковим критерієм виділення окремої галузі права.

Предметом земельного права прийнято вважати земельні відносини.

Земельні відносини, являють собою самостійний вид суспільних відносин, що мають суттєві особливості, які обумовлені предметом регулювання. Відповідно до ст. 14 Конституції України¹, земля оголошена основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Наведене конституційне положення знайшло своє закріплення і у Земельному кодексу України, прийнятому 25 жовтня 2001 р. та введеному в дію з 1 січня 2002 р.² Воно має принципово важливе значення для врегулювання сучасних земельних суспільних відносин.

Земельний кодекс України (далі – ЗК України) у ст. 2 визначає земельні відносини як суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею, тобто відносини власності

¹ Відом. Верхов. Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.

² Відом. Верхов. Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27.

на землю. Наведений підхід законодавця до визначення предмета земельного права справедливо критикується представниками земельно-правової науки, оскільки земельними слід визнавати й інші різновиди суспільних відносин (відносини із охорони і відновлення земель, здійснення публічного управління у сфері земельних відносин, застосування юридичної відповідальності за земельні правопорушення та ін.).

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

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

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

Земля одночасно є головною і невід'ємною складовою довкілля, з нею пов'язані ліси, води, надра та інші природні ресурси. Вона існує незалежно від волі людини і суспільства в якості місця та умови людського життя і суспільного буття. Характерними рисами землі як природного об'єкта є її ресурсова незамінність та

просторова обмеженість, нерухомість за станом існування та локальність за місцем розташування тощо.

Згідно з ч. 2 ст. 3 ЗК України земельні відносини регулюються Конституцією України, зазначеним кодексом, а також прийнятими відповідно до них іншими нормативно-правовими актами. Відомо, що формою земельного права є система законодавчих актів, які регулюють весь комплекс земельних відносин. Тому ч. 1 ст. 4 ЗК України до складу земельного законодавства відносить переліком сам Земельний кодекс та інші нормативно-правові акти, що застосовуються у сфері регулювання земельних відносин.

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

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

Земля стає об'єктом земельних відносин у зв'язку з використанням притаманних їй корисних властивостей та привласненням її продуктів, а також з її використанням як просторового базису.

При цьому земля продовжує залишатися об'єктом природи. Особливості земельних відносин полягають у тому, що їх виникнення та розвиток безпосередньо пов'язані з закономірностями розвитку суспільства і виробництва.

Сучасне земельне право ґрунтується на множинності суб'єктів права власності на землю та видів права землекористування, вимогливо регламентує поведінку суб'єктів земельних прав, яка пов'язана з використанням земель, їх охороною та відновленням. Земельно-правові норми встановлюють порядок діяльності державних органів щодо організації раціонального використання, відновлення й ефективної охорони земель, а також захищають конституційні права та інтереси громадян і юридичних осіб, територіальних громад і держави, що пов'язані з використанням земельних ділянок в усіх сферах життєдіяльності суспільства. Саме така роль і значення сучасного земельного права, згідно з концепцією ієрархічної структури галузей права, надало підстави для його віднесення до основних (фундаментальних) галузей права в українській правовій системі.

Для визначення поняття земельного права у якості самостійної правової галузі наявні усі необхідні ознаки: коло суспільних відносин, що складають його предмет, відповідні методи регулювання цих відносин, усталені принципи їх регулювання та спеціальні законодавчі акти, які призначені для їх регулювання, зокрема кодифікований нормативно-правовий акт у вигляді Земельного кодексу. У розвитку земельного права в якості самостійної галузі права об'єктивно зацікавлено й сучасне українське суспільство та незалежна українська держава. Таким чином сучасне *земельне право як самостійна галузь права в українській правовій системі – це систематизована сукупність прийнятих або санкціонованих державою правових норм, призначених для регулювання суспільних земельних відносин з метою забезпечення раціонального використання, відновлення та ефективної охорони земельних ресурсів, захисту прав та інтересів громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави на землю, дотримання встановленого правопорядку в земельних відносинах і на цих засадах формування та утвердження сталого земельного ладу в країні.*

§ 2. Методи регулювання земельних відносин

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

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

В юридичній літературі зазвичай виділяють імперативний метод впливу на поведінку учасників суспільних відносин, який забезпечується за допомогою обов'язкових до виконання приписів, розпоряджень і заборон, та диспозитивний метод, який визначає лише вид поведінки учасників певних відносин, що забезпечує їм можливість вільно і самостійно регулювати свої взаємини у встановлених межах. Земельному праву притаманні обидві методи правового регулювання суспільних земельних відносин.

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

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

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

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

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

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

Правовому регулюванню земельних відносин притаманний весь вищенаведений перелік методів, які проявляються в наступному: в обов'язковій вимозі цільового використання земельних ділянок; у забороні порушення ґрунтової родючості та погіршення екологічної ситуації; у використанні заходів економічного стимулювання охорони земель; в обмеженні розпорядницьких прав власників землі в інтересах суспільства, з урахуванням соціальної функції землі, її суспільного значення та об'єктивної просторової обмеженості.

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

§ 3. Принципи земельного права

В основу правового регулювання земельних відносин закладені принципи, які відображають характер і тенденції розвитку усього змісту земельного права. Принципами права (в тому числі й зе-

мельного) прийнято вважати основоположні засади та головні ідеї, які характеризуються універсальністю, загальною значимістю, вищою імперативністю та відбивають істотні положення права. Вони реалізуються шляхом відтворення основних положень у земельно-му законодавстві, пронизують його систему та удосконалюються разом з їх розвитком. Виходячи з цього, принципи земельного права розподіляють на конституційні, загальні та спеціальні.

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

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

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

Принцип раціонального використання земель пронизує зміст усіх інститутів земельного права. Зміст нормативного визначення терміну «раціональне використання земель» згідно з ГОСТом 26640-85 полягає в забезпеченні всіма землекористувачами в процесі виробництва максимального ефекту у здійсненні цілей землекористування з урахування охорон земель та оптимальної взаємодії з природними факторами. З наведеного визначення випливає, що раціональним можна вважати, по-перше, цільове використання земельної ділянки, по-друге, із забезпеченням носієм земельних прав належної охорони земельної ділянки, по-третє, у процесі такого використання має забезпечуватися пріоритет вимог екологічної безпеки.

Раціональність використання земель як оціночний термін слід пов'язувати з притаманним йому економічним та екологічним

змістом. Залежно від категорії земель та низки інших факторів їх раціональне використання за своїм змістом може бути різним. Головне, щоб таке використання забезпечувало оптимальний баланс інтересів та пріоритетів стосовно співвідношення економічного та екологічного змісту.

Сутність раціонального використання земель полягає у забезпеченні результативного використання земельних ресурсів з одночасним забезпеченням їх ефективної охорони.

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

Принцип пріоритету вимог екологічної безпеки як наслідок екологізації земельних відносин у сучасних умовах особливо актуалізується. Аналізуючи цей принцип, А. М. Мірошніченко з урахуванням змісту оціночного терміну «безпека» прийшов до слушного висновку, що певна небезпека, ризик у навколишньому природному середовищі завжди будуть присутні. Реалізація цього принципу, на його думку, з якою слід повністю погодитись, можлива шляхом безумовної заборони законодавством деяких особливо небезпечних видів впливу та мінімізації небезпеки від інших, не таких небезпечних.

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

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

Мінімізації небезпеки від незаборонених шкідливих впливів, як обґрунтовано пропонує автор, сприятиме впровадження в законодавство України (у тому числі земельне) так званого принципу ALARA – «настільки низький, наскільки це можливо у межах розумного». Його сутність полягає у тому, що будь-який шкідливий екологічний вплив при здійсненні господарської або іншої діяльності, пов'язаної із сферою земельних відносин, має бути зведений до мінімального рівня, наскільки це реально можливо в існуючих умовах¹.

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

Принцип здійснення контролю за використанням та охороною земель полягає у наявності спеціальних організаційно-правових засобів, за допомогою яких здійснюється контроль за використанням та охороною земельних ресурсів. Державний контроль за використанням та охороною земель здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а за додержанням вимог законодавства про охорону земель – центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів. Державний контроль за використанням та охороною земель в обсязі, визначеному законом, також здійснюється виконавчими органами сільських, селищних, міських рад. Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад набувають установлених

законом повноважень із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю.

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

Принцип забезпечення захисту прав фізичних та юридичних осіб на землю закріплений у багатьох нормах земельного законодавства і передбачає наступні способи їх захисту: визнання прав; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; визнання угоди недійсною; визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; відшкодування заподіяних збитків, а також інші способи захисту, передбачені законом.

§ 4. Система земельного права

Система земельного права як правової галузі являє собою сукупність правових інститутів, кожний з яких складається з груп юридичних норм, що регулюють однорідні земельні відносини. Так, правові норми, що визначають правовий режим окремих категорій земель, утворюють правові інститути використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, земель житлової та громадської забудови, земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель водного фонду тощо.

Два і більше інститути земельного права можуть бути об'єднані в один комплексний правовий інститут, наприклад, інститут дер-

¹ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 3-тє вид., допов. і перероб. Київ: Алерта, 2013. С. 29.

жавного управління земельними ресурсами. Він об'єднує: інститут державного землеустрою, інститут контролю за використанням та охороною земель, інститут правового забезпечення моніторингу земель, інститут державного земельного кадастру та ін.

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

Загальна частина земельного права складається з правових інститутів, що містять відправні положення та основні принципи, дія яких поширюється на всі або притаманна більшості врегульованих земельним правом відносин. До загальної частини традиційно включаються: інститут права власності на землю (земельні права громадян та юридичних осіб, що є власниками земельних ділянок, підстави виникнення, зміни та припинення земельних прав), інститут права землекористування, інститут правової охорони земель тощо. Ці правові інститути суттєво впливають на формування змісту та складу інститутів особливої частини.

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

Кожен правовий інститут характеризується специфічними рисами, обумовленими своєрідністю врегульованих ним суспільних відносин. Він поєднує правові норми, які мають причетність до цих відносин, а це, своєю чергою, має певне практичне значення. Інститути галузі права є основою для розвитку та вдосконалення законодавства. У земельному праві так само, як і в будь-який ін-

шій самостійній галузі права, не може бути ізольованих один від одного правових інститутів. Незважаючи на різноманіття форм прояву та безліч видів і підвидів земельних відносин, вони знаходяться в тісному взаємозв'язку. Тому різні правові інститути, хоча і мають свої специфічні риси і характерні ознаки, тісно взаємопов'язані між собою.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Принциповими для земельного права є положення ст. 13 Конституції про належність землі та інших природних ресурсів як об'єктів права власності Українського народу, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування. Норми конституційного права встановлюють засади права землекористування та функції органів державної вла-

ди і місцевого самоврядування щодо забезпечення використання земельних ресурсів. Норми конституційного права визначають земельну територію держави й адміністративно-територіальний устрій країни, регулюють питання організації та визначення меж території як обов'язкової ознаки держави. На цій підставі земельним правом регулюються відносини, наприклад, з приводу використання земельних площ як територіального базису для розміщення продуктивних сил країни.

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

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

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

давства, яке виступає в якості спеціального регулятора земельних відносин.

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

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

Контрольні питання

1. Поняття і предмет земельного права.
2. Які особливості класифікації земельних відносин?
3. Яка специфіка методів регулювання земельних відносин?

4. Принципи земельного права.
5. Які складові системи земельного права?
6. Особливості співвідношення земельного права із суміжними галузями права та його місце в українській правовій системі.

РОЗДІЛ II.

КОНСТИТУЦІЙНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

§ 1. Юридична природа права власності
Українського народу на землю

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

З проголошенням незалежності України природне право і споконвічна воля Українського народу на свою землю як територіальну, економічну, соціальну, духовну, історичну, культурну, екологічну основи прогресивного розвитку українського суспільства знайшли своє позитивне вираження у низці джерел¹.

Відповідно до ст. 13 Конституції України, земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, встановлених Конституцією України. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на

¹ Декларації про державний суверенітет від 16 липня 1990 року, законів України «Про економічну самостійність Української РСР» від 03 серпня 1990 року, «Про власність» від 07 лютого 1991 року та у Акті проголошення незалежності України, схваленим Постановою ВР України від 24 серпня 1991 року і підтвердженим 1 грудня 1991 року республіканським референдумом, проведеним відповідно до Постанови ВР України «Про проведення всеукраїнського референдуму в питанні про проголошення незалежності України» від 11 жовтня 1991 року, а також нормативно закріплені у Конституції України від 28 червня 1996 року як матеріальна основа конституційного ладу і державного суверенітету у межах території України, державні кордони якої були визнані у ООН станом на 24 серпня 1991 року.

шкоду людині і суспільству. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

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

В українській науці земельного права проведено комплексне дослідження юридичної природи права власності на землю Українського народу, у якому розкриваються основні доктринальні підходи до визначення землі та деяких інших природних ресурсів як об'єктів права власності Українського народу¹. При цьому вчені не визначились з узгодженими методологічними засадами щодо сутності та змісту наведених вище конституційних імперативів, що негативно впливає на систему і структуру земельного та поєданого за ним природоресурсного законодавства в частині забезпечення принципу юридичної визначеності як складової верховенства права у регулюванні земельних відносин. Більше того, з грудня 2019 року на розгляді Конституційного Суду України перебувають три конституційні подання з вимогами дати офіційне тлумачення перших речень норм ст. 13 і 14 Конституції України, що підтверджує практичну значимість і об'єктивну потребу у визначенні юридичної сутності названих норм Основного закону держави. Особливо відчутними є ці проблеми після повномасштабної військової російської агресії проти Українського народу, коли держава і увесь народ України стали на захист землі як об'єкта права власності, основне національне багатство і територіальну основу суверенітету держави у війні з ворогом. Адже російсько-українська війна не може не впливати на світоглядні позиції у суспільстві з питань соціальної цінності землі та її природних ресурсів для Українського народу, прав на землю і земельні ділянки, збереження ґрунтів, водних та лісових ресурсів, охорони землі і захисту державного суверенітету з огляду на те, яку шкоду заподіює

¹ Див.: Носік В.В. Право власності на землю Українського народу. Монографія. К, Юрінком Інтер. 2006. С. 158-188.

російська військова агресія Українському народові та його землі, ґрунтам, надрам, водним об'єктам, лісам, живим організмам і екологічним системам суші та моря.

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

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

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

Закріплюючи приналежність землі, надр та інших природних ресурсів Українському народу, Основний закон держави не

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

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

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

У національному природоресурсному і екологічному законодавстві даються визначення понять «надра», «ліс», «води», «рослинний і тваринний світ», окремі об'єкти природно-заповідного фонду тощо. Зокрема, у Кодексі України про надра сформульовано визначення поняття «надра» як частина земної кори, розташованої під поверхнею суші і дном водоймищ, що простягається до

глибин, доступних для геологічного вивчення і освоєння. За Конституцією надра є самостійним об'єктом права власності Українського народу так само, як і водні та інші природні ресурси.

Водночас, у чинному ЗК України та в інших законах не визначається поняття «земля як об'єкт права власності Українського народу». У національній доктрині земельного права під цим поняттям розуміють як розташований над надрами, територіально обмежений кордонами України, цілісний, нерухомий поверхневий ґрунтовий і зайнятий природними ресурсами шар, який є основою ландшафту і просторовим базисом для гармонійного розподілу місць розселення, діяльності людей, об'єктів природно-заповідного фонду з урахуванням економічних, соціальних, екологічних та інших інтересів суспільства, що належить Українському народу на праві власності і підлягає особливій охороні з боку держави як основне національне багатство¹.

Враховуючи такий підхід законодавця до розмежування правового режиму власності на природні об'єкти Українського народу, землю як об'єкт права власності цього суб'єкта слід розглядати як поверхневий шар земної кори, який розташований над надрами у межах всієї території України. При цьому земна поверхня над надрами включає в себе не лише ґрунтовий покрив з усім його біогеоценозом, а й земну поверхню, зайняту водними, лісовими та іншими природними ресурсами у їх екосистемному поєднанні і функціонуванні. За змістом конституційних положень ст. 13 Конституції України право власності Українського народу на землю поширюється на всю поверхню земної суші разом з природними ландшафтами та ресурсами екологічних систем суші і моря у межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони, на надра під поверхнею земної суші, на висоту повітряного простору у межах існуючого кордону території України і тому є визначальним критерієм для встановлення у законодавстві правового режиму надр землі, водних та інших природних ресурсів, правової охорони атмосферного повітря, природних ресурсів континентального шельфу і виключної (морської) економічної зони.

¹ Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – Юрінком Інтер, 2006. С. 496.

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

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

Поняття «Український народ» як суб'єкт права власності на землю необхідно тлумачити крізь призму нормативних положень Преамбули Конституції України, де закріплено визначення про те, що Український народ складають громадяни України всіх національностей. Виходячи з такого розуміння, поняття «Український народ», можна стверджувати, що, по-перше, що виключно фізичні особи, які набули громадянство України в порядку, передбаченому законами України, можуть належати до Українського народу як суб'єкта права власності на землю; по-друге, іноземці та особи без громадянства не можуть бути суб'єктами права власності на землю Українського народу; по-третє, не можуть бути суб'єктами права власності на всю землю в межах території України окремо взяті громадяни, групи громадян, об'єднання громадян, політичні партії, суб'єкти підприємницької діяльності та їх об'єднання; по-четверте, всі громадяни України мають рівні права доступу до використання землі як об'єкта права власності Українського народу.

При цьому правовий статус Українського народу як суб'єкта права власності на землю характеризується такими юридичними ознаками: а) він є самостійним суб'єктом права власності на зем-

лю та інші природні ресурси, який володіє, користується і розпоряджається ними в межах території України, континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони; б) належне йому право є: по-перше, абсолютним, незмінним, постійним, визначальним для встановлення правового режиму інших природних ресурсів; по-друге, не може бути обмежене будь-якими законами України; по-третє, передбачає одержання абсолютної і відносної додаткової вартості (капіталу), що має присвоюватись через суспільні форми розподілу з додержанням пропорцій прогресивного розвитку суспільства; по-четверте, здійснює виключне право розпорядження землею шляхом зміни території України, відчуження, обміну її часток з іншими суб'єктами міжнародного права; по – п'яте, не дозволяє розміщення військових баз іноземних держав на території України; по-шосте, захист права власності на землю, територіальної цілісності і державного суверенітету від будь-яких посягань з боку інших держав є справою усього Українського народу.

§ 4. Зміст права власності Українського народу на землю

Право власності Українського народу на землю характеризується особливостями його змісту, сутність яких проявляється не лише у можливості безпосереднього здійснення володіння, користування і розпорядження землею у межах території України, її континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони, а й у забезпеченні реалізації соціальної функції права власності на землю, а також у особливій державній охороні землі як основного національного багатства Українського народу. Саме зміст права власності Українського народу на землю розкриває та дозволяє пізнати юридичну сутність закріпленої у Конституції України юридичної моделі права власності на землю, яка поки що не має свого розвитку у чинному ЗК України та у прийнятих відповідно до нього законах і підзаконних нормативних актах, а також не має належного юрисдикційного захисту у судовій практиці, яка також базується на нормах чинного земельного законодавства. Та-

кий стан із реалізацією норм ст.13; 14; 41; 142 Конституції України у законодавстві і у практиці регулювання земельних відносин зумовлює до необхідності переходу до конституційної парадигми правового регулювання земельних відносин у сучасних умовах.

Реалізація правомочностей Українського народу щодо володіння, користування і розпорядження землею забезпечується системою внутрішньодержавного публічного права, а також системою норм міжнародного права. Це означає, що ніхто не може припинити володіння землею без згоди Українського народу, оскільки територія України в межах її державних кордонів є недоторканою. Тому правомочність цього суб'єкта володіти землею має абсолютний характер, що є визначальним для розуміння сутності інших правомочностей права власності Українського народу на землю і розробки законодавчої моделі регулювання відносин власності на землю. Право Українського народу на володіння землею є постійним і незмінним, тобто набуття у власність земельних ділянок суб'єктами приватного права не означає втрату для Українського народу правомочності володіння землею, оскільки право володіння народу і правомочність володіння земельною ділянкою окремої особи – це різні за економічним змістом і юридичною природою явища. За Конституцією України виключність права Українського народу володіти землею як об'єктом права власності у межах території України не забороняє, а, навпаки, передбачає для громадян України можливість і необхідність використання земельних ділянок на передбачених у законі різних правових титулах. Тому правомочність Українського народу володіти землею не може бути обмежене ні внутрішніми законами, ні міжнародними актами. Характерною рисою правомочності володіння землею на вищому рівні є її визначальний характер для законодавчого закріплення правового режиму інших природних ресурсів.

Важливим елементом у змісті права власності Українського народу на землю є правомочність користування, яка є похідною і певною мірою залежною від правомочності володіння землею. Тому для народу правомочність використання землі як основного національного багатства передбачає одержання абсолютної і відносної додаткової вартості (капіталу), який має присвоюватись і обмінюватись за об'єктивними законами природи, економіки, су-

спільства. За ст. 13 Конституції України, Український народ зобов'язаний користуватись землею відповідно до закону, у якому мають визначатись загальні для всіх членів суспільства на території України вимоги і правила, організаційно-правові форми використання землі з метою одержання і розподілу абсолютної і відносної ренти.

Особливий зміст має також правомочність Українського народу щодо розпорядження землею, що зумовлено об'єктивними і суб'єктивними чинниками. Український народ, будучи суб'єктом публічного і міжнародного права, не виступає безпосередньо суб'єктом права власності у цивільно-правових відносинах. Від його імені права власника на землю здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування у межах, визначених Конституцією України. Здійснення прав власника на землю від імені Українського народу необхідно розглядати як особливу правову конструкцію реалізації норм ст.ст.13 і 14 Конституції України, яка не може ототожнюватися з управлінням у сфері використання і охорони земель, представницькими повноваженнями органів державної влади і місцевого самоврядування, державного регулювання земельних відносин тощо. Враховуючи особливість правового статусу Українського народу як суб'єкта права власності, у Конституції України (ст.73) передбачено, що виключно всеукраїнським референдумом народ як громадяни України всіх національностей може розпорядитись землею шляхом зміни території України.

§ 5. Захист права власності Українського народу на землю

Відповідно до ст. 13 Конституції України, держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Вказана норма конкретизує зміст права власності Українського народу на землю в частині здійснення такого права органами державної влади та місцевого самоврядування, а також права кожного громадянина користуватись природними об'єктами власності Українського народу. Здійс-

нюючи права власника на землю від імені народу України, держава в особі органів законодавчої, виконавчої і судової влади зобов'язана забезпечувати у повному обсязі захист прав не лише власників землі, а й землекористувачів, які використовують земельні ділянки для задоволення власних потреб. Основний Закон України передбачає захист з боку держави земельних та інших природо-ресурсних прав усіх суб'єктів господарювання, які користуються природними об'єктами права власності Українського народу на різних правових титулах відповідно до закону. Зокрема, за ЦК України, ЗК України, іншими законами суб'єктам господарювання може передаватися у власність земля із закритими водоймами, ділянками лісів, загальнопоширеними корисними копалинами, що знаходяться на ній, в т.ч. громадянам для ведення фермерського господарства, а також сільськогосподарським підприємствам – для господарської діяльності. Згідно із природо-ресурсними законами, для здійснення господарської діяльності суб'єктам підприємницької діяльності надаються у користування на підставі спеціальних дозволів (рішень) природні ресурси.

У Конституції України державний захист усіх суб'єктів права власності і господарювання поєднується з необхідністю забезпечення державою соціальної спрямованості економіки. Поняття “соціальна спрямованість економіки” у контексті здійснення права власності чи користування землею або іншими природними ресурсами як об'єктами права власності народу слід розглядати крізь призму співвідношення приватних і суспільних інтересів у процесі реформування земельних відносин, реалізації суб'єктивних прав на землю та інших соціально-економічних прав, гарантованих Конституцією України. Органи державної влади зобов'язані прогнозувати можливі наслідки тих чи інших перетворень у земельному ладі і рахуватися з можливим соціальними наслідками прийняття того чи іншого законодавчого або нормативного акту чи будь-якого рішення. Згідно з Конституцією України ознаками України як соціальної держави є соціальна спрямованість економіки, закріплення та державні гарантії реалізації соціальних прав громадян, зокрема їх прав на соціальний захист і достатній життєвий рівень (статті 46, 48), тощо. Це зобов'язує державу відповідним чином регулювати економічні процеси, встановлювати і застосовувати

справедливі та ефективні форми перерозподілу суспільного доходу з метою забезпечення добробуту всіх громадян України.

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

За Конституцією України (ст.14) захист права власності Українського народу на землю зобов'язує державу забезпечувати особливу охорону землі як основного національного багатства Українського народу. Правовий режим особливої охорони землі як основного національного багатства можна характеризувати наступними ознаками: держава зобов'язана перед Українським народом забезпечувати охорону землі державно-правовими і організаційними засобами; від імені держави суб'єктами особливої охорони землі виступають органи державної влади і органи місцевого самоврядування; межі здійснення особливої охорони землі органами державної влади і органами місцевого самоврядування визначаються Конституцією України; правовий режим охорони землі державно-правовими засобами охоплює міждержавний, національний, регіональний та місцевий рівні; особливий режим охорони землі зобов'язує органи державної влади забезпечити

реалізацію конституційних гарантій здійснення права власності Українського народу на землю; держава зобов'язана в інтересах Українського народу визначати правовий режим використання природних властивостей поверхні суші землі, її надр, атмосферного повітря, водних та інших природних ресурсів, а також природних ресурсів її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони; визначати правовий режим захисту землі як основи національного суверенітету Українського народу; забезпечити контроль за використанням і охороною земель; забезпечити додержання законодавства про стратегічну екологічну оцінку і оцінку впливу на довкілля; встановлювати юридичну відповідальність за порушення Конституції України та чинного законодавства з питань здійснення права власності на землю, використання та охорони землі у межах території України тощо. Відповідно до ст. 17 Конституції України держава через Збройні Сили України зобов'язана забезпечити захист землі як об'єкта права власності і основного національного багатства Українського народу від будь-яких порушень територіальної цілісності і недоторканності кордонів України.

Контрольні питання

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

РОЗДІЛ ІІІ.

ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ

§ 1. Поняття земельних правовідносин

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. Структура земельних правовідносин

Загальна структура земельних правовідносин нічим не відрізняється від інших видів правовідносин. До її складу входять такі

основні елементи – об'єкти, суб'єкти, зміст та юридичні факти. Водночас земельним правовідносинам притаманні специфічні ознаки, які дозволяють розкрити особливості суспільних відносин, що виникають з приводу землі, окремих земельних ділянок чи прав на них і регулюються відповідними нормами права.

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

Основу виникнення, здійснення, зміни і припинення земельних правовідносин становить земля як основний і унікальний об'єкт правового регулювання, що дозволяє вирізняти їх серед інших правовідносин. За своєю юридичною природою ці правовідносини є однорідними і взаємопов'язаними. Разом з тим з огляду на функціональні особливості землі як об'єкта правового регулювання суспільні земельні відносини багатоманітні за їхніми видами, складними за внутрішньою побудовою та змістом. Їх можна класифікувати за різними критеріями, наприклад: за інститутами земельного права, залежно від їх матеріального або процесуального характеру, за об'єктами, формами власності на землю, за суб'єктним складом, змістом та ін.

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

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

Переважає більшість земельних правовідносин є тресторонніми з урахуванням того, що їх обов'язковим учасником виступає держава в особі її уповноважених органів, які зобов'язані реалізу-

вати відповідні функції й повноваження у сфері регулювання земельних відносин, раціонального використання, відновлення та охорони земель і т. п.

§ 3. Суб'єкти земельних правовідносин

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

Суб'єктами земельних правовідносин вважаються учасники суспільних відносин, які наділені чинним законодавством земельними правами та обов'язками, достатніми для участі в тих чи інших правовідносинах. Відповідно до Конституції України та ЗК України суб'єктами земельних правовідносин можуть бути: фізичні особи (громадяни, іноземні громадяни та особи без громадянства), юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України та іноземні), територіальні громади (реалізують свої правомочності безпосередньо або через органи місцевого самоврядування), держави (Україна та іноземні держави реалізують свої земельні правомочності через відповідні органи державної влади), Український народ¹.

Суб'єкти земельних правовідносин поділяються на індивідуальні (фізичні особи) та колективні (об'єднання осіб). У результаті об'єднання індивідуальних суб'єктів створюються колективні суб'єкти земельних правовідносин, наприклад, дачно-будівельні кооперативи та ін. Вони реалізують свої земельні права і виконують обов'язки завдяки наявності у них галузевої правосуб'єктності, тобто можливості і здатності особи виступати суб'єктом

¹ Особливості правового становища Українського народу як учасника земельних правовідносин висвітлені в розділі II Конституційні основи земельного права.

правовідносин з усіма правовими наслідками. Правосуб'єктність фізичних та юридичних осіб визначається їх правовим статусом, а державних та інших органів – їх компетенцією.

За змістом прав та обов'язків усі суб'єкти земельних правовідносин поділяються на окремі групи: органи державної виконавчої влади і місцевого самоврядування, що здійснюють регулювання використання, відновлення та охорони земель; власники землі і землекористувачі – носії прав та обов'язків з раціонального використання, відновлення і охорони земель; громадські об'єднання, наділені правом громадського контролю за використанням, відновленням та охороною земель.

§ 4. Об'єкти земельних правовідносин

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

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

Йдеться, зокрема, про землю як: 1) територію (територіально-просторову субстанцію) держави України; 2) об'єкт права власності Українського народу в межах території України; 3) основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави; 4) об'єкт здійснення суб'єктивного права власності та інших прав і виконання обов'язків суб'єктами; 5) фінансову і матеріальну основу місцевого самоврядування.

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

Самостійними об'єктами земельних правовідносин згідно із земельним законодавством України виступають права на земельні ділянки (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі й право на земельні частки (паї). Право на земельну частку (пай) – це право її власника вимагати виділення в натурі (на місцевості) конкретної земельної ділянки. Права на землю можуть бути самостійними об'єктами земельних правовідносин, наприклад, у випадку здійснення закріплених у правових нормах суб'єктивних прав на земельні ділянки, зокрема, при набутті права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах та ін.

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

§ 5. Зміст земельних правовідносин

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

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

Праву орендодавця, який передав в оренду земельну ділянку, кореспондує обов'язок орендаря своєчасно сплачувати орендну плату за користування землею. Законодавством використовуються особливі способи визначення змісту земельних правовідносин: публічно-правовий і приватноправовий. Публічно-правовими способами є: визначення основного цільового призначення земель шляхом поділу земель України на самостійні категорії, розмежування земель державної та комунальної власності (державний земельний кадастр, моніторинг земель), їх зонування і встановлення обмежень земельних прав та ін.

Приватноправові засади визначення змісту прав та обов'язків власників землі та землекористувачів застосовуються при легалізації, наприклад, земельного сервітуту і правил добросусідства. Встановлюючи, зокрема, правила добросусідства, власники земель та землекористувачі самостійно регулюють деякі земельні відносини, які виникають між ними.

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

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

§ 6. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин

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

Юридичними фактами вважаються конкретні життєві обставини (дії та події), з якими земельно-правові норми пов'язують настання певних правових наслідків – виникнення, зміну або припинення земельних правовідносин. Вони поділяються за функціональним призначенням відповідно на правовстановлюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі. До юридичних фактів можна віднести, наприклад, рішення державних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, які передбачені законом як підстави виникнення земельних прав та обов'язків; цивільно-правові угоди; судові рішення, що встановлюють земельні права та обов'язки; заподіяння шкоди; інші дії фізичних та юридичних осіб; події, з якими закон або інший правовий акт пов'язує виникнення, зміну і припинення земельних правовідносин, та ін.

За вольовою ознакою виникнення юридичні факти поділяються на дії та події. *Юридичні дії* являють собою такі юридичні факти, у яких виявляється поведінка людей або їх колективів. Дії (бездіяльність) можуть бути правомірними, тобто такими, що відповідають вимогам законодавства, і неправомірними, які суперечать закону. *Юридичні події* – це явища природи, виникнення і розвиток яких не залежить від волі і свідомості учасників земельних правовідносин (наприклад, засуха, повінь, землетрус або інше стихійне лихо).

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

Зміни земельних правовідносин у процесі використання та відновлення земельних ділянок завжди пов'язані з подальшою еволюцією тих чи інших дій та подій, а також змінами, які відбуваються у чинному законодавстві. Так, орендодавець за умов

збільшення розміру земельного податку має право вимагати від орендаря збільшення орендної плати, якщо інше не передбачено умовами договору оренди земельної ділянки. Динаміка у земельних правовідносинах особливо характерна для сільськогосподарського землекористування, де якісні характеристики об'єкта таких відносин – земельної ділянки – не є постійними. Однак важливим у таких земельних правовідносинах виступає той факт, що вони повинні ґрунтуватися тільки на законних підставах.

Вітчизняне земельне законодавство окремо закріплює обмежувальний перелік правоприпиняючих юридичних обставин. Так, згідно зі статтями 140 і 141 ЗК України до них, зокрема, відносять: добровільну відмову власника або користувача від права на земельну ділянку; смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця або припинення діяльності юридичних осіб за відсутності правонаступника; відчуження земельної ділянки за рішенням власника; звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених земельним законодавством; конфіскацію за рішенням суду; невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених земельним законодавством; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематичну несплату земельного податку або орендної плати.

Серед названих підстав припинення земельних прав розрізняють правомірні дії та правопорушення. Правомірні дії як підстави припинення земельних правовідносин традиційно поділяють на дві групи: 1) ті, які відбуваються за волею землевласника чи землекористувача (відчуження земельної ділянки за рішенням власника, добровільна відмова від використання земельної ділянки тощо); 2) ті, які реалізуються за волею органів держави, уповноважених на охорону земельних ресурсів, у тому числі правоохоронних органів загальної компетенції (вилучення або викуп земельної ділянки, позбавлення права користування нею у зв'язку з порушенням закону тощо).

Охоронні земельні правовідносини припиняються після здійснення учасником (учасниками) цих відносин дій, які усувають

правопорушення. Якщо порушника земельного законодавства притягнуто до юридичної відповідальності, то акт застосування стягнення (покарання) означає припинення охоронних земельних правовідносин.

§ 7. Види земельних правовідносин

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

Зазвичай поділ земельних правовідносин здійснюється за різними критеріями. Так, розрізняються два самостійних типи земельних правовідносин: а) виключно земельні та б) комплексні. До останніх відносять: а) земельно-майнові; б) земельно-екологічні; в) земельно-реформаційні; г) земельно-управлінські; д) земельно-аграрні та ін.

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

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

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

никнення права власності на землі та земельні ділянки серед правовідносин у сфері власності за суб'єктно-об'єктивним складом можна виділяти такі різновиди земельних правовідносин: щодо набуття прав на землі та земельні ділянки фізичними особами; приватизації земельних ділянок юридичними особами; придбання земельних ділянок громадянами та юридичними особами на підставі спеціальних процедур з укладенням угод на їх відчуження із земель державної чи комунальної власності; набуття права власності на земельні ділянки різними суб'єктами на підставі цивільно-правових угод; продажу земельних ділянок державної або комунальної власності суб'єктам підприємницької діяльності на конкурентних засадах; відчуження земельних ділянок на земельних торгах у випадку звернення стягнення на ділянки, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб за рішенням суду; переходу права власності на земельні ділянки; реалізації набутого права власності на землі або земельні ділянки суб'єктами права приватної, комунальної, державної власності та власності Українського народу; захисту права приватної, комунальної, державної власності та власності Українського народу на землю та ін.

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

Серед найпоширеніших земельних правовідносин, що ґрунтуються на юридичному титулі права користування, правовідносини землекористування традиційно виокремлюють земельні правовідносини постійного землекористування та земельні правовідносини тимчасового землекористування або орендні земельні правовідносини. Правовідносини землекористування, тобто правовідносини з приводу прав на землю, похідних від права власності, виникають тоді, коли власник заінтересований у передачі прав на земельну ділянку іншій особі. У цьому випадку між власником і такою особою виникають правовідносини землекористування, у межах яких обидві сторони беруть на себе взаємні права та обов'язки. Ця

група земельних правовідносин поділяється на дві підгрупи: правовідносини, що мають характер речових прав (наприклад, право постійного користування земельною ділянкою, право земельного сервітуту та ін.) і правовідносини, які мають зобов'язальний характер (наприклад, застава (іпотека) та ін.).

Окрім того, ці правовідносини можна класифікувати залежно від категорії земель на: правовідносини щодо використання, відновлення та охорони земель сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

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

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

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

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

Матеріально-правові правовідносини виникають на основі норм матеріального права. Їх змістом виступають права і обов'яз-

ки сторін. Юрисдикційні або процедурно-правові правовідносини реалізують норми процесуального права і встановлюють процедуру реалізації прав і обов'язків суб'єктів земельного права.

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

Контрольні питання

1. Що таке земельні правовідносини?
2. Класифікація земельних правовідносин в Україні.
3. Які об'єкти земельних правовідносин розрізняє законодавство України?
4. Якими є відмінності суб'єктного складу земельних правовідносин відповідно до Конституції України та ЗК України?
5. У чому полягає юридична природа земельних правовідносин?
6. Які особливості виникнення земельних правовідносин?
7. Яка специфіка правового становища Українського народу як суб'єкта земельних правовідносин?
8. У яких земельних правовідносинах суб'єктами можуть виступати іноземні держави?
9. Що таке підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин?
10. Класифікація підстав припинення земельних правовідносин.

РОЗДІЛ IV. ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

§ 1. Поняття і класифікація джерел земельного права

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

У загально-теоретичній правовій доктрині сформувались різні підходи до розуміння джерел права¹. Натомість у рамках даного питання під джерелом (формою) права розуміється зовнішня форма вираження правових норм, якими закріплюються загально-обов'язкові, санкціоновані примусовою силою держави, формально визначені правила поведінки.

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

Водночас для джерел земельного права притаманні певні юридичні ознаки, які відмінні від джерел інших галузей права. Так, джерела земельного права містять правові норми, які регулюють відносини щодо правового режиму землі як об'єкта права власності Українського народу, використання, відновлення та охорони землі як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави, а також встановлюють види, межі, гарантії порядку здійснення і захисту прав на землю різними суб'єктами, форми, способи і методи раціонального використання, відновлення та охорони землі та ін.

Серед джерел земельного права провідне місце займають нормативно-правові акти. Водночас у сучасних умовах земельного ре-

¹ Качур В.О. До розуміння та визначення поняття «джерела права». Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція. 2013. №6-1. Т. 1. С. 38.; Єрмоленко В.М. Джерела аграрного права: моногр. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2021. С. 68-93.

формування, децентралізації та відкриття ринку земель сільсько-господарського призначення набуває поширення та зростає роль судової практики у регламентації земельних відносин.

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

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

Підходи до класифікації галузевої джерельної бази в юридичній літературі різні¹. Натомість у загальній теорії права виокремлюються три основні види джерел права: право законодавця (нормативні юридичні акти); право народу (правові звичаї); право суду (правові прецеденти).

Нормативними юридичними актами вважаються офіційні письмові документи, прийняті або санкціоновані уповноваженими державними органами, які містять земельно-правові норми та забезпечуються державою. До таких актів як джерел земельного права відносяться нормативно-правові акти, нормативно-правові договори та міжнародно-правові акти.

Нормативно-правовий акт як джерело земельного права – це юридичний документ, що приймається компетентними державними органами або уповноваженими державою іншими суб'єктами, має формально-визначений, загально-обов'язко-

¹ Єрмоленко В.М. Джерела аграрного права: моногр. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2021. С. 87.

вий характер, містить нові або змінює чи скасовує чинні земельно-правові норми та забезпечується примусовою силою держави.

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

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

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

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

Правовий звичай за радянських часів і в теперішній час не визнавався джерелом земельного права. Проте, як слушно підкреслюється в літературі, в умовах побудови правової держави, забезпечення верховенства права, здійснення сучасної земельної

реформи, гарантування права власності Українського народу на землю потребує перегляду усталених у радянський період підходів до ролі і значення звичаєвого права в регулюванні земельних відносин в умовах сьогодення¹.

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

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

Визнаються джерелами земельного права рішення Європейського суду з прав людини, акти Конституційного Суду України (рішення та висновки), а також узагальнення судової практики². При цьому рішення, наприклад, Конституційного Суду України за своєю сутністю являють собою специфічні нормативно-правові акти.

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

¹ Коваленко Т.О. Джерела земельного права України. Земельне право України : підруч. / Г.І. Балюк, Т.О. Коваленко, В.В. Носік та ін.: за ред. В.В. Носіка. Київ: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2008. С. 53.

² Шевчик С. Щодо обов'язковості рішень Конституційного Суду України у контексті доктрини судового прецеденту. *Право України*. 2000. №2. С. 45-48.

альних громад у системі джерел земельного права суттєво актуалізується¹.

Статuti територіальних громад, будучи специфічними джерелами земельного права, характеризуються низкою особливих ознак. Так, вони, по-перше, є не лише нормативно-правовими актами, а й актами політичного та програмного характеру, які визначають основи здійснення місцевого самоврядування на місцевому рівні; по-друге, приймаються за спеціальною процедурою від імені та в інтересах відповідних територіальних громад, які законом визнані суб'єктами права комунальної власності на землю; по-третє, їх зміст може містити особливості правового регулювання земельних відносин на території відповідної громади, які не врегульовані Земельним кодексом України та іншими земельними законами, з метою врахування історичних, національно-культурних, соціально-економічних та інших особливостей.

§ 2. Конституція України – системоутворююче джерело земельного права

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

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

¹ Див. докладніше про це: Коваленко Т. Юридична природа статуту територіальної громади як джерела земельного права України. *Публічне право*. №2 (30). 2018. С. 199-207.

Основний Закон, констатує пріоритетну роль землі з урахуванням тих функцій, які вона виконує у процесі життєдіяльності людини, виходять з того, що земля – це різновид об'єктів матеріального світу, але особливий за своїм походженням. Це означає, що земля потребує особливого режиму охорони у процесі використання та відновлення саме з боку держави. Даний об'єкт природи становить матеріально-просторову базу державно-територіального устрою, її незалежності, суверенітету, територіальної цілісності і національної безпеки, тобто становить національну цінність, яка полягає в невичерпності її властивостей для задоволення матеріальних та інших потреб суспільства, формування природних та природно-антропогенних ландшафтів, створення бази щодо розвитку національної економіки, формування сфери послуг тощо¹.

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

До першої групи відносять конституційні положення, які визначають належність земель в Україні. Так, у ст. 13 Конституції України передбачено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу². Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Межі компетенції цих органів визначаються Конституцією України. Здійснення зазначеного права регулюється актами чинного законодавства. Водночас у ст. 14 Основного Закону встановлено, що право власності на землю набувається громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Стаття 142 Конституції передбачає можливість перебування землі і у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах, тобто у комунальній власності.

¹ Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії. Київ. Знання, 2005. С. 157.

² Докладніше див.: Розділ II Конституційні основи земельного права.

Другу групу конституційних норм, що регулюють земельні відносини та закріплюють право громадян на землю, становлять статті 24, 26 і 41 Конституції України.

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

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

Наявність в Основному Законі відносно самостійних груп конституційних норм, спрямованих на регулювання якісно однорідних земельних відносин, дає можливість, як слушно зазначається в літературі¹, виділяти їх у самостійний правовий інститут – конституційні основи земельного права, який є фундаментальним для розвитку галузі земельного права України.

§ 3. Закони як джерела земельного права України

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

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

¹ Сидор В. Д. Загальна характеристика конституційних основ земельного права України. *Юрист України*. 2011. № 1. С. 49.

України у сфері регулювання земельних відносин та визначити основні положення інститутів земельного права.

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

Вдосконаленню чинного ЗК України сприяло прийняття останнім часом низки законодавчих актів, спрямованих на завершення земельної реформи та перехід до ринкового регулювання земельних відносин в державі¹.

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

Отже чергова кодифікація земельного законодавства України, як підкреслюється в земельно-правовій літературі, має відбутися у формі нового кодексу, основні правові механізми якого базуватимуться на досягненнях цифрових технологій².

¹ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення від 30 березня 2020 р.; Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин від 28 квітня 2021 р.; Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель від 17 червня 2020 р.

² Кулинич П.Ф. Розвиток земельного законодавства України у XXI столітті: від кодексу земельної реформи до земельного кодексу цифрової ери. *Ефектив-*

Останнім часом в сучасній доктрині земельного права обґрунтовується висновок про те, що зміна парадигми правової регламентації земельних відносин відповідно до Конституції України у контексті реалізації цілей сталого розвитку потребує перегляду системи і структури вітчизняного земельного законодавства. Пропонується відмовитися від подальшої кодифікації земельного законодавства у формі Земельного кодексу, розробити і прийняти такі основоположні закони: Про власність на землю Українського народу, Про охорону землі як основного національного багатства Українського народу, Про державне регулювання земельних відносин у ринкових умовах, а також функціональні закони з питань публічного адміністрування у сфері земельних відносин¹.

§ 4. Підзаконні акти як джерела земельного права

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

ність регулювання екологічних, природоресурсних та космічних відносин для сталого розвитку: право, інституції, сучасні інформаційні технології: матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. до 30-річчя Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» та 20-річчя Земельного кодексу України (м. Київ, 12 листопада 2021 р.). Київ: «Наукова столиця», 2021. С. 19-25.

¹ Носік В.В. Земельне право і законодавство України: системна криза чи зміна парадигма в умовах реалізації цілей сталого розвитку в Україні до 2030 року. *Право України*. 2020. №5. С. 76-90.

Підзаконні акти як джерела земельного права утворюють складну ієрархічну систему. Їх можна класифікувати за різними критеріями. Так, з урахуванням положень Конституції України та законів України розрізняються такі види підзаконних актів як джерел земельного права: постанови та інші нормативно-правові акти Верховної Ради України, нормативні укази і розпорядження Президента України, постанови і розпорядження Кабінету Міністрів України та нормативно-правові акти міністерств та інших центральних та місцевих органів виконавчої влади, а також нормативно-правові акти суб'єктів місцевого самоврядування. До підзаконних правових актів як джерел земельного права відносять і закони Автономної Республіки Крим, які регламентують суспільні земельні відносини.

Серед нормативно-правових актів, які є джерелами земельного права, самостійне місце займають постанови Верховної Ради України із земельних питань, які вона приймає відповідно до ст. 91 Конституції України. До таких джерел належать, наприклад, постанови Верховної Ради України Про утворення Тимчасової слідчої комісії Верховної Ради України з питань розслідування можливих фактів незаконного та неефективного проведення органами державної влади, органами місцевого самоврядування заходів щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції земельних відносин (земельної децентралізації) від 1 лютого 2022 року, «Про Основні напрями державної політики України у галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки» від 5 березня 1998 року та ін.

Елементом системи підзаконних актів як джерел земельного права, які приймаються органами виконавчої влади, є обов'язкові для виконання нормативні укази та розпорядження Президента України¹.

¹ Відповідно до ст. 107 Конституції України Указом Президента України від 29 вересня 2022 р. уведено в дію рішення Ради національної безпеки і оборони України «Про охорону, захист, використання та відтворення лісів України в особливий період», яке містить положення щодо заліснення земель. Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 29 вересня 2022 року «Про охорону, захист, використання та відтворення лісів України в особливий період»: Указ Президента України від 29 вересня 2022 р. № 675/2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/675/2022#Text>

Широке коло суспільних земельних відносин регламентують постанови й розпорядження Кабінету Міністрів України¹. Цей вищий орган у системі органів державної виконавчої влади приймає нормативно-правові акти в розвиток і на виконання Конституції і законів України, а також указів Президента України. Необхідність прийняття конкретизуючого чи деталізуючого нормативно-правового акта з питань, які недостатньо врегульовані земельними законами, може в першу чергу визначати сам Кабінет Міністрів України². Водночас він приймає відповідні постанови на виконання прямої вказівки, яка може бути зафіксована в законі, Постанові Верховної Ради чи Указі Президента України³.

Джерелами земельного права виступають також відомчі нормативні акти, які покликані деталізувати загальні положення, закріплені в законах та підзаконних актах щодо регламентації земельних відносин. Вони приймаються уповноваженими органами в межах їх компетенції з власної ініціативи або за дорученням вищих органів⁴. Відомчі нормативні акти є найменш організованою частиною ієрархічної структури джерел національного права взагалі і земельного права зокрема. Вони є обов'язковими тільки для тих підприємств, установ та організацій, що входять до систе-

¹ Про схвалення Концепції Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель: розпорядження Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. №70-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/70-2022-%D1%80#Text>

² Деякі питання регулювання земельних відносин: Постанова Кабінету Міністрів України від 10 травня 2022 р. № 563. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-2022-%D0%BF#Text>

³ Відповідно до ч.4 ст.172 ЗК України Кабінет Міністрів України постановою від 19 січня 2022 р. №35 затвердив Порядок консервації земель; відповідно до ч.5 ст.54 Закону України «Про землеустрій», Кабінет Міністрів України постановою від 2 лютого 2022 р. №86 затвердив Правила розроблення робочих проектів землеустрою URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/86-2022-%D0%BF#Text>

⁴ Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України постановою від 11 квітня 2022 р. № 219 затверджена форма книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану; наказом цього міністерства від 18 травня 2022 р. № 295 затверджена Методика визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії РФ.

ми конкретного відомства, а також для їх посадових осіб. Однак в окремих випадках відомство в силу спеціального нормативного розпорядження може отримати право видавати правові акти міжвідомчого характеру.

У складі відомчих нормативних актів самостійне місце займають так звані нормативні документи, зокрема, будівельні норми, державні стандарти і норми, санітарні норми і правила та ін.¹

Особливість нормативних документів як відомчих нормативно-правових актів, які регулюють земельні відносини, полягає в тому, що їхній зміст складають зазвичай певні якісні або кількісні нормативи, а їх розробка здійснюється спеціалізованими науковими установами. Затвердженню нормативних документів передують погодження їх органами державного нагляду та контролю у відповідних сферах².

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

§ 5. Судові рішення в системі джерел земельного права

Значну роль у забезпеченні єдиної правозастосовної практики та зміцнення законності в галузі земельних відносин відіграють рішення вищих судових інстанцій, які містять правові позиції щодо

¹ До нормативних документів, що визначають, наприклад, правовий режим земель населених пунктів, належать ДБН Б. 2.2-12:2019, Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.1996.

² Мірошніченко, А. М. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. 5-те вид., змін. і допов. Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2013. С. 21-22.

застосування земельного законодавства та виступають джерелами земельного права¹.

Законом України «Про судоустрій і статус суддів» від 2 червня 2016 р.² передбачено, що Верховний Суд, будучи найвищим судом у системі судоустрою України, забезпечує сталість та єдність судової практики, здійснює її узагальнення та забезпечує однакове застосування норм права, у тому числі і земельного. У його складі, окрім Великої Палати, діють Касаційні суди (адміністративний, господарський, кримінальний та цивільний), а також функціонує Пленум Верховного Суду. Викладене дає підстави, як слушно зазначає А.М. Мірошніченко³, для включення до складу джерел земельного права судового прецедента в континентальному розумінні, тобто усталеної судової практики, яку у сукупності формують рішення судів з конкретних справ. Отже судова правотворчість як джерело права в Україні на думку представників загальнотеоретичної доктрини, включає до свого складу рішення Європейського суду з прав людини, акти Конституційного Суду України, акти-узагальнення судової практики⁴.

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

Особлива роль у правовій системі належить рішенням та висновкам Конституційного Суду України, у тому числі у сфері регулювання земельних відносин, які згідно зі ст. 150 Конституції є обов'язковими до виконання на території України, остаточними і не можуть бути оскаржені. При цьому йдеться не лише про скасу-

¹ Уркевич В. Використання земель сільськогосподарського призначення: окремий правовий аспекти ВП ВС. Юридична газета online. 2020. 1 жовтня.

² Про судоустрій і статус суддів: Закон України від 2 червня 2016 р. № 1402-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1402-19#Text>

³ Мірошніченко А.М. Земельне право України: підручник. 3-тє вид., допов. і перероб. Київ: Алерта, 2013. С. 31.

⁴ Шевчук С. Щодо обов'язковості рішень Конституційного Суду України у контексті доктрини судового прецеденту. *Право України*. 2000. №2. С. 45-48.

вання чи зміну окремих положень зазначених нормативно-правових актів, а й про видання нових конституційних приписів, у тому числі у сфері земельних відносин.

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

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

Висновки Конституційного Суду щодо офіційного тлумачення Конституції України та земельних законів, рішення цього Суду щодо конституційності нормативно-правових актів земельного законодавства, а також рішення судів загальної юрисдикції щодо скасування незаконних актів земельного законодавства можуть розглядатися як правові квазіпрецеденти – одне з джерел земельного права України¹.

Унаслідок приєднання України до Європейської конвенції про захист прав людини та основоположних свобод, а також визнання обов'язковості юрисдикції Європейського суду з прав людини в усіх питаннях, що стосуються тлумачення і застосування Конвенції, для України набуло актуальності питання про місце рішень міжнародних судів у вітчизняній правовій системі. Закон України від 23 лютого 2006 року «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» передбачає, що суди при розгляді справ (у тому числі і земельних) застосовують Конвенцію про практику Європейського суду з прав людини як джерело права.

¹ До таких джерел можна віднести, наприклад, рішення Конституційного Суду України (справа про постійне користування земельними ділянками) від 22 вересня 2005 року; справа про земельні аукціони від 1 листопада 2008 року та ін.).

§ 6. Міжнародно-правові акти як джерела земельного права

Крім національних нормативно-правових актів, які є джерелами права України, у деяких випадках такими джерелами виступають міжнародно-правові акти та договори¹.

Міжнародно-правові акти та міжнародно-правові договори (угоди) займають у системі джерел земельного права України важливе місце, оскільки відіграють суттєву роль у регулюванні земельних відносин. Так, укладені міжнародні договори (угоди) можуть безпосередньо або опосередковано регулювати відносини у земельно-правовій сфері і стосуватися, наприклад, державних кордонів із сусідніми державами, розмежування виключної (морської) економічної зони та континентального шельфу; земельних прав, свобод та обов'язків осіб, використання певних територій та ін. Верховною Радою України, наприклад, ратифіковані договори про режим державного кордону з Угорською Республікою, Республікою Молдова, іншими сусідніми республіками, а також Консульська конвенція між Україною і Республікою Польщею.

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

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

Відповідно до Конвенції про охорону біологічного різноманіття (Ріо-де-Жанейро, 5 червня 1992 року), ратифікованої Законом

¹ Міжнародний договір – це родове поняття, що охоплює всі міжнародні угоди, які можуть мати різні найменування та форми – договір, угода, конвенція, протокол та ін.

України від 20 листопада 1994 року, Україна взяла на себе зобов'язання встановлювати систему охоронних територій або територій, у межах яких необхідно приймати та реалізовувати спеціальні заходи для збереження біологічного різноманіття, розробляти принципові засади відбору, установлення і раціонального використання охоронних територій або територій, які потребують здійснення спеціальних заходів для збереження біологічного різноманіття, та ін.

§ 7. Адаптація національного земельного законодавства до права Європейського Союзу

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

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

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

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

прямую та стимулу гармонізації земельного законодавства України із законодавством ЄС.

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

Особливість адаптації земельного законодавства України до вимог ЄС полягає ще і в тому, що цьому процесу сприяє вітчизняна судова практика, зокрема практика Верховного Суду. Так, при ухваленні рішень він надає вирішальне значення застосування загальних принципів справедливості, розумності й добросовісності. Водночас з урахуванням того, що, наприклад, розподіл землі є особливо чутливим до названих принципів Верховний Суд дійшов висновку, що неконкурентне надання земельної ділянки в користування за наявності двох або більше бажаючих суб'єктів не відповідає зазначеним принципам. У зв'язку з цим Верховний Суд обґрунтував підхід, згідно з яким законодавство слід тлумачити таким чином, що за наявності двох або більше зацікавлених осіб, бажаючих отримати земельну ділянку державної або комунальної власності, наприклад, в оренду, право оренди такої земельної ділянки підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) (постанова ВП ВС від 29 вересня 2020 р. у справі № 688/2908/16-у (провадження №14-28 цс 20).

В контексті адаптації вітчизняного земельного законодавства до вимог ЄС заслуговує на увагу правова позиція ВП ВС, згідно з якою до відносин щодо права постійного користування землею, наданою під забудову, за аналогією закону слід застосовувати норми глави 34 «Право користування чужою земельною ділянкою для

забудови» ЦК України, тобто правила про суперфіцій (постанова ВП ВС від 16 лютого 2021 р. у справі № 910/2861/18 (провадження №12-149гс19).

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

Контрольні питання

1. Сформулюйте поняття джерел земельного права України.
2. Назвіть загальні та особливі риси джерел земельного права України.
3. Дайте класифікацію джерел земельного права України.
4. Особливості структури та змісту ЗК України.
5. Яке місце ЗК України у системі джерел земельного права України?
6. Місце міжнародно-правових актів у системі джерел земельного права України.
7. Яку роль відіграють рішення та висновки Конституційного Суду України в системі джерел земельного права України?
8. Значення судових рішень у системі джерел земельного права України.
9. Роль та особливості законодавства Європейського Союзу у сфері регулювання земельних відносин.

РОЗДІЛ V. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

§ 1. Загальна характеристика права власності на землю

Право власності є первинним речовим правом на землю. Його виникнення передує і є передумовою виникнення інших речових прав на землю, зокрема, прав оренди, постійного користування тощо, які є похідними від права власності на землю. Будь-яке похідне право на земельну ділянку не може виникнути, якщо щодо неї не встановлене право власності. Отже, право власності на землю є основою системи земельних прав.

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

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

Право власності на землю – інститут земельного права, нормами якого регулюються суспільні відносини належності землі визначеним законом видам суб'єктів цього права. Розрізняють право власності на землю в об'єктивному і суб'єктивному розуміннях.

Правові норми, які визначають коло суб'єктів, що можуть набувати землю у власність, об'єкти права власності на землю, порядок набуття, зміни, припинення та захисту права власності на землю, а також права та обов'язки власників земельних ділянок, складають зміст права власності на землю в об'єктивному розумінні. Отже, в об'єктивному розумінні право власності на землю являє собою сукупність правових норм, які регулюють відносини щодо набуття, володіння, користування, розпорядження землею та припинення цього права.

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

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

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

Право власності на землю є тотальним. Це означає, що в межах території України немає такої земельної ділянки чи інші частини земельної території, яка не перебувала б у власності певного суб'єкта. Земельне право України не визнає безгоспних земель. Якщо титульний власник земельної ділянки невідомий, то тоді

суб'єкт права власності на неї визначається за правовою презумпцією належності її на такому праві територіальній громаді.

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

Світовий досвід свідчить, що економічна і юридична інфраструктура країн з ринковою економікою базується на двох формах земельної власності: публічній і приватній. Формування в Україні засад ринкової економіки закономірно обумовило необхідність впровадження світового досвіду в систему відносин власності, в тому числі й на землю. Відповідно в ст. 14 Конституції України, прийнятій 28 червня 1996 р. зазначено, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою. А в ст. 142 Основного закону встановлено, що земля може знаходитись і у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах. Таким чином, в Україні конституційно встановлені дві форми земельної власності, а саме: публічна (суспільна) власність, яка охоплює державну і комунальну власність, та приватна власність, яка охоплює власність фізичних осіб і власність недержавних юридичних осіб. Інститут права колективної власності на землю, введений в законодавство країни в 1992 р. для забезпечення приватизації сільськогосподарських земель колишніх колгоспів і радгоспів, має перехідний характер і з завершенням земельної реформи припинить своє існування.

Водночас у ст. 13 Конституції України встановлено, що земля та інші природні ресурси, включаючи й повітря, є об'єктом права власності Українського народу. Зміст цієї статті відступає від положень інших статей Основного Закону про право власності на землю. Якщо визнати суб'єктом права власності на землю в Україні Український народ, то ні держава, ні територіальні громади, а тим більше фізичні та юридичні особи не можуть бути суб'єктом права власності на землю. Адже земельна ділянка як об'єкт права власності не може одночасно належати на такому праві двом різним суб'єктам, наприклад Українському народу та конкретній фізичній чи юридичній особі. Крім того, законодавство та правові доктрини європейських та інших демократичних країн не визнають народи відповідних країн суб'єктами права власності на землю чи інші ресурси. Саме тому у Земельному кодексі України відсутні поло-

ження про право власності Українського народу на землю. Таку ж позицію розділяє і Конституційний Суд України, який в Ухвалі від 14 березня 2002 року № 2-у/2002 «Про відмову у відкритті конституційного провадження у справі за конституційним поданням 57 народних депутатів України щодо офіційного тлумачення положень статей 13, 14 конституції України» Конституційний Суд України відмовив у задоволенні конституційного подання через відсутність практичної необхідності в офіційній інтерпретації положень статей 13, 14 Конституції України. Крім того, в Ухвалі зазначено, що в Земельному кодексі України врегульовано порушені в конституційному поданні питання.

Основним завданням суспільної (публічної) власності на землю є забезпечення та обслуговування земельних інтересів суспільства в цілому чи окремих його частин - територіальних громад. Приватна власність на землю спрямована перш за все на забезпечення та обслуговування земельних інтересів приватних осіб – громадян та недержавних (некомунальних) юридичних осіб. Однак, у демократичних країнах публічна і приватна власність на землю не протипоставляються, а взаємодоповнюють одна одну. Суспільство зацікавлене також в повноцінному функціонуванні приватної власності на землю як однієї з важливих підвалин ринкової інфраструктури економіки країни. І навпаки, приватна власність на землю має одним із своїх завдань забезпечення суспільних інтересів у галузі використання земель, зокрема інтересів у підвищенні ефективності приватного сектора як в сільському господарстві, так і в інших галузях економіки. Тому в кінцевому підсумку приватна власність на землю також служить суспільству. Єдність суспільної (публічної) та приватної власності на землю чітко проявляється в положеннях Конституції України, яка проголосила землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 14), а також рівність усіх суб'єктів права власності перед законом (ст. 13). Водночас між публічною та приватною власністю на землю існують і відмінності, які полягають насамперед у їх суб'єктах та об'єктах.

Основним законом країни встановлено, що реалізація права власності на землю здійснюється виключно відповідно до закону. Тим самим, Конституцією закріплений примат повноважень

Верховної Ради України як законодавчого органу в правовому регулюванні земельних відносин, перш за все відносин земельної власності. Конституційні положення права власності на землю деталізуються в Земельному кодексі України, який є основним законодавчим актом в системі земельного законодавства нашої держави.

§ 2. Зміст права власності на землю

Важливим напрямом забезпечення реалізації права власності на землю є здійснення

його суб'єктами наданих їм прав та виконання покладених на них обов'язків власників земельних ділянок. З цією метою в земельному, цивільному та екологічному законодавствах передбачені норми, які визначають обсяг прав та обов'язків власників земельних ділянок.

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

Право власника земельної ділянки щодо володіння нею являє собою юридично забезпечену можливість утримувати земельну ділянку як свою власну, позначити її межі не тільки межовими знаками встановленого зразка, а й природними (дерева, кущі) чи рукотворними (тин, рів тощо) об'єктами з метою регулювання доступу на земельну ділянку інших осіб.

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

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

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

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

3) вважати своєю власністю посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур та вироблену сільськогосподарську продукцію, зведені на земельній ділянці відповідно до чинного законодавства будівлі та споруди. В земельному праві України діє презумпція належності власнику земельної ділянки розташованих на ній посіви, насаджень, будівель та споруд, якщо інше передбачено виданим власником земельної ділянки актом чи угодою за його участю. Так, власник земельної ділянки може надати її в постійне користування чи оренду іншій особі. В випадку надання органом влади земельної ділянки у постійне користування землекористувач відповідно до закону (ст. 95 ЗК) та акту (рішення) власника про надання ділянки в постійне користування набуває статусу осо-

би, на яку поширюється дія презумпції суб'єкта права власності на посіви, насадження, будівлі та споруди, зведені ним на отриманій у постійне користування земельній ділянці. Якщо ж земельна ділянка передана в оренду, то на орендаря ділянки поширюється дія зазначеної вище презумпції, якщо в договорі оренди землі не зазначене інше;

4) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі. Дане право власника земельної ділянки характеризується певними особливостями. По-перше, його об'єктом є не всі, а лише розташовані на земельній ділянці корисні копалини місцевого значення. Їх перелік затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 12 грудня 1994 р. «Про затвердження переліків корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення»¹. По-друге, власники земельних ділянок мають право використовувати корисні копалини місцевого значення, а також торф, лісові насадження, водні об'єкти та інші корисні властивості землі лише для власних потреб, тобто для (для возведення на земельній ділянці будівель та споруд, опалення житлових будинків, власного споживання води чи для напування власної худоби тощо). Використання зазначених природних ресурсів власником земельної ділянки не для власних, а для інших потреб (для їх продажу чи виробництва певної продукції та матеріалів з метою продажу тощо) може здійснюватися лише після отримання додаткових дозволів відповідно до чинного законодавства. По-третє, згідно зі ст. 23 Кодексу України про надра², право власників земельних ділянок на використання розташованих на земельних ділянках ряду природних ресурсів для власних потреб обмежене ще й певними просторовими межами. Так, вони можуть видобувати для своїх господарських та побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів.

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

¹ Зібрання постанов Уряду України. 1995. № 2. Ст. 42.

² Відомості Верховної Ради України. 1994. № 36. Ст. 340.

чинного законодавства. Так, згідно зі ст. 90 Земельного кодексу України, власник земельної ділянки має право: 1) відчужувати земельну ділянку на підставі договору купівлі-продажу, міни, дарування та інших цивільно-правових угод; 2) передавати її в оренду, заставу, спадщину.

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

Об'єкти права власності на землю. Об'єктами права власності на землю є земельні ділянки, а також інші частини земної поверхні, які несформовані у земельні ділянки. Згідно ст. 79 Земельного кодексу України, земельна ділянка являє собою частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Тобто, земельна ділянка, це така частина земної поверхні, яка: 1) по всьому периметру відмежована від решти земної поверхні лінією, що закріплюється межовими знаками; 2) розміщена за певною поштовою адресою (в населеному пункті) або має інше юридично значиме позначення місця свого розташування на земній поверхні; 3) віднесена до певної категорії земель, має встановлене відповідно до законодавства цільове призначення та є об'єктом земельних прав громадян, юридичних осіб, територіальних громад чи держави.

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

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

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

Обов'язки власників сформованих земельних ділянок. Здійснення прав власника землі передбачає дотримання власником ділянки низки обов'язків, пов'язаних з володінням нею. Обов'язки власників земельних ділянок передбачені в ряді статей Земельного кодексу України та в деяких інших законодавчих актах. За своїм змістом обов'язки власника земельної ділянки можна поділити на три основні групи. До першої з них відносяться обов'язки власників земельних ділянок, об'єктом яких є власна земельна ділянка. Так, згідно з ст. 91 Земельного кодексу України, власник земель-

ної ділянки зобов'язаний: а) забезпечувати її використання за цільовим призначенням. Навіть якщо власник ділянки самостійно не використовує її, а передав ділянку в оренду, він не звільняється від виконання обов'язку забезпечення цільового використання земельної ділянки. Укладаючи договір оренди землі, її власник повинен здійснювати договірний контроль за цільовим використанням земельної ділянки орендарем; б) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; в) своєчасно сплачувати земельний податок; д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем, які розташовані на земельній ділянці чи її межах.

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

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

§ 3. Право державної власності на землю

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

Згідно з ст. 122 Земельного кодексу України, право державної власності на землю набувається і реалізується державою в особі: 1) органів виконавчої влади загальної компетенції - Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій; 2) органів виконавчої влади спеціальної компетенції - державних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів (Держгеокадастр України та його територіальні органи) відповідно до закону. Отже, зазначені органи є суб'єктами, які від імені держави уповноважені здійснювати право державної власності на землю.

Органи державної виконавчої влади загальної компетенції становлять єдину систему органів державної виконавчої влади, які перебувають в ієрархічному підпорядкуванні. Вищим органом державної виконавчої влади в Україні є Кабінет Міністрів України. Однак Кабінет Міністрів України вирішує тільки найважливіші державні питання з числа тих, що віднесені до компетенції органів виконавчої влади. Тому Земельний кодекс України розмежував їх компетенцію щодо здійснення правомочностей суб'єкта права державної власності на землю. Так, згідно з ст. 122 Кодексу, **районні державні адміністрації** на їх території розпоряджаються землями шляхом надання їх у приватну власність, постійне чи тимчасове користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для: а) ведення водного господарства; б) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної

громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог ч. 7 цієї статті; в) для індивідуального дачного будівництва. Водночас їх повноваження не поширюються на розпорядження землями державної власності, розпорядження якими віднесене до компетенції Держгеокадастру та Кабінету Міністрів України.

Обласні державні адміністрації надають земельні ділянки на їх території із земель державної власності у приватну власність, постійне і тимчасове користування у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів для всіх потреб, крім випадків надання земель у власність, постійне і тимчасове користування на підставі рішень районної державної адміністрації, державних органів земельних ресурсів та Кабінету Міністрів України. Київська та Севастопольська міські державні адміністрації надають земельні ділянки із земель державної власності у постійне користування та в оренду у межах їх територій для всіх потреб, крім випадків, коли таке надання здійснюється за рішенням Держгеокадастру та Кабінету Міністрів України. Рада міністрів Автономної Республіки Крим надає земельні ділянки із земель державної власності у приватну власність, постійне і тимчасове користування у межах міст республіканського (Автономної Республіки Крим) значення та за їх межами для всіх потреб, крім випадків надання земель у приватну власність, постійне і тимчасове користування на підставі рішень районної державної адміністрації, державних органів земельних ресурсів та Кабінету Міністрів України.

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

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

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

Об'єкти права державної власності на землю. За загальним правилом, передбаченим у ст. 84 Земельного кодексу України, у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Однак, в процесі земельної реформи значна частина земель державної власності перейшла у комунальну та приватну власність. Водночас законом встановлений перелік земель, які обслуговують потреби держави у земельних ресурсах і не можуть передаватися з державної у приватну власність. Відповідно до ч. 4 ст. 84 Земельного кодексу України, до таких земель належать: а) землі атомної енергетики та космічної системи; б) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту; в) землі оборони; г) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом; г) землі лісгосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом; д) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом; е) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук; є) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; ж) земельні ділянки, закріплені за державними закладами професійної (професійно-технічної) освіти; ж-1) земельні ділянки, закріплені за державними закладами фахової передвищої освіти; з) земельні ділянки, закріплені за державними закладами вищої освіти; і) земельні ділянки,

що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України; і) землі під об'єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у державній власності.

Проте перелічені вище землі державної власності не є землями, які взагалі не можуть передаватися у приватну власність. Якщо на підставі прийнятих відповідно до закону органами державної виконавчої влади рішень цільове призначення таких земель зміниться, то не виключається можливість передачі таких земель у власність територіальних громад чи навіть їх приватизація. Наприклад, якщо на земельній ділянці зони відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, рівень такого забруднення знизиться до допустимого для проживання людей рівня, то така земельна ділянка може бути приватизована.

Таким чином, об'єктами права державної власності є два види земельних ділянок: 1) земельні ділянки, право власності держави в особі певного органу виконавчої влади зареєстроване в Державному реєстрі речових прав; 2) земельні ділянки, які надані у постійне користування державним юридичним особам, право постійного користування на які зареєстроване відповідно до законодавства, що діяло на момент такої реєстрації, навіть якщо право власності держави на ці ділянки не були зареєстровані в Державному реєстрі речових прав.

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

¹ Офіційний вісник України. 2009. № 97. Ст. 3326.

об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»); 4) добровільна відмова власника земельної ділянки від прав на неї на користь держави (ст. 140 ЗК); 5) смерть власника земельної ділянки за відсутністю спадкоємців (ст. 140 ЗК); 6) конфіскація земельної ділянки за рішенням суду (ст. 354 ЦК); в) прийняття спадщини.

Передача земельних ділянок комунальної власності у державну власність здійснюється за рішеннями відповідних органів місцевого самоврядування, які розпоряджаються землями комунальної власності відповідно до повноважень, визначених Земельним кодексом України. У рішенні органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну власність зазначаються кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні. На підставі такого рішення складається акт приймання-передачі такої земельної ділянки, які є підставою для державної реєстрації права власності держави на відповідну земельну ділянку (ст. 117 ЗК).

Водночас законом встановлена заборона щодо передачі у державну власність низки земель комунальної власності. Згідно з ч. 2 ст. 117 Земельного кодексу України, до таких земель належать земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у державну власність.

Викуп земель приватної власності для суспільних потреб держави визначений Законом «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». Згідно з Законом, Кабінет Міністрів України приймає рішення про викуп земельних ділянок для забезпечення національної безпеки і оборони, розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких

надана Верховною Радою України, а також для інших суспільних потреб, визначених цим Законом, якщо передбачається місце розташування об'єкта на території Автономної Республіки Крим та суміжної області або на території двох та більше областей. Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні державні адміністрації приймають рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб, якщо передбачається місце розташування об'єкта в межах міста обласного значення на території двох або більше районів. Нарешті, районна державна адміністрація приймає рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб, якщо передбачається місце розташування об'єкта в межах території району.

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

Набуття державою права власності на земельну ділянку, що знаходиться у власності громадянина чи юридичної особи, відбувається у разі її викупу державою для суспільних потреб та примусового відчуження на користь держави з мотивів суспільної необхідності (ст. 146 - ст. 147 ЗК, Закон «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»).

Земельна ділянка, яка належить на праві власності громадянину, переходить у власність держави, якщо такий громадянин

вчинив злочин, за вчинення якого суд на підставі Кримінального кодексу України призначив засудженому покарання у вигляді конфіскації майна (ст. 148 ЗК).

Підстави припинення права державної власності на землю. Підставами припинення права державної власності на землю є: 1) приватизація земель, які перебувають у власності держави; 2) передача земельної ділянки державної власності у комунальну власність у міро необхідності. Слід також зазначити, що прийнятим 28 квітня 2021 р. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», який набув чинності 1 липня 2021 р., Розділ 10 «Перехідні положення» Земельного кодексу України доповнений пунктом 24, яким проведена разова одночасна передача низки земель державної власності у власність територіальних громад без проведення процедури такої передачі. Згідно з цим пунктом, з дня набрання ним чинності землями комунальної власності територіальних громад вважаються всі землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах таких територіальних громад, крім земель: а) що використовуються органами державної влади, державними підприємствами, установами, організаціями на праві постійного користування (у тому числі земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні державних лісгосподарських підприємств, та земель водного фонду, що перебувають у постійному користуванні державних водогосподарських підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, національних галузевих академій наук); б) оборони; в) природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення в межах об'єктів і територій природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, лісгосподарського призначення; г) зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; г) під будівлями, спорудами, іншими об'єктами нерухомого майна державної власності; д) під об'єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем державної власності; е) визначених у наданих до набрання чинності цим пунктом дозволах на розроблення проектів землеустрою

щодо відведення земельних ділянок, наданих органами виконавчої влади з метою передачі земельних ділянок у постійне користування державним установам природно-заповідного фонду, державним лісогосподарським та водогосподарським підприємствам, установам та організаціям, якщо рішення зазначених органів не прийняті.

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

§ 4. Право комунальної власності на землю

Формування в Україні системи ефективного місцевого самоврядування потребує

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

Суб'єкти та об'єкти права комунальної власності на землю. Суб'єктами права комунальної власності на землю є територіальні громади сіл, селищ та міст, а після завершення їх добровільного об'єднання такими суб'єктами стають їх правонаступники – сільські, селищні та міські територіальні громади. Територіальна громада являє собою сукупність жителів, що проживають на її території.

Згідно з Конституцією України (ст. 140), місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою як безпосередньо (наприклад, шляхом прийняття рішення на сході жителів села), так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі комітети. Однак, Земельний кодекс України не передбачає здійснення розпорядження землями комунальної

власності безпосередньо територіальною громадою. Здійснення повноважень суб'єкта права комунальної власності на землю Кодексом покладене на органи місцевого самоврядування – сільські, селищні та міські ради. Отже, ради є суб'єктами права комунальної власності на землю і відповідно здійснюють розпорядження ними шляхом відчуження на підставі цивільно-правових угод, а також передачі земель у постійне і тимчасове користування.

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

Об'єкти права комунальної власності на землю. Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю. Закон передбачає два способи визначення об'єктів права комунальної власності на землю – правову презумпцію належності земель територіальним громадам та чіткий перелік ознак, за наявності яких земельні ділянки є об'єктом права комунальної власності. Так, згідно з п. «а» ч. 2 ст. 83 Земельного кодексу України, об'єктами права комунальної власності є усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності. Тим самим презюмується, що якщо ні держава, ні приватні особи не володіють земельною ділянкою на праві власності, то така ділянка або земельна територія, що не сформована як земельна ділянка, є об'єктом права комунальної власності. Натомість у пп. «б» і «в» ч. 2 ст. 83 Земельного кодексу України міститься перелік ознак, за якими земельні ділянки вважаються об'єктом права комунальної власності. Цей перелік включає земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування, а також землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону.

Крім того, за рішеннями органів виконавчої влади можуть передаватися у комунальну власність земельні ділянки державної власності, які передбачається використати для розміщення об'єктів, призначених для обслуговування потреб територіальної громади

(комунальних підприємств, установ, організацій, громадських товариств, кладовищ, місць знешкодження та утилізації відходів, рекреаційних об'єктів тощо), а також земельні ділянки, які відповідно до затвердженої містобудівної документації передбачається включити у межі населених пунктів.

За загальним правилом, землі комунальної власності, як і землі державної власності, можуть передаватися у приватну власність громадян та юридичних осіб у порядку, визначеному Земельним кодексом України. Водночас Кодексом визначений перелік земель комунальної власності, які не підлягають приватизації. Згідно з ч. 4 ст. 83 Земельного кодексу України, до таких земель належать: а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо); б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту; в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом; г) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом; ґ) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом; д) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування; е) земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів; є) землі під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності.

Підстави та порядок виникнення права комунальної власності на землю. Підставами виникнення права комунальної власності на землю є: 1) передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність (ст. 117 ЗК); 2) викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб (ст. 146 ЗК, Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у

приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»); 4) примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (ст. 147 ЗК, Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»); 5) добровільна відмова власника земельної ділянки від прав на неї на користь територіальної громади села, селища чи міста (ст. 140 ЗК); 6) визнання земельної ділянки відумерлим майном (ст. 1277 ЦК); 7) прийняття спадщини.

Передача земель державної власності у комунальну власність здійснюється за рішеннями відповідних органів державної виконавчої влади, які здійснюють розпорядження землями державної власності відповідно до повноважень, визначених Земельним кодексом України. У рішенні органу виконавчої влади про передачу земельної ділянки у комунальну власність зазначаються кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні. На підставі такого рішення складається акт приймання-передачі такої земельної ділянки, які є підставою для державної реєстрації права власності територіальної громади на відповідну земельну ділянку (ст. 117 ЗК).

Водночас законом визначені землі державної власності, які заборонено передавати у комунальну власність. Згідно з ч. 2 ст. 117 Земельного кодексу України, до таких земель належать земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у комунальну власність.

Викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб. Викуп земель приватної власності для суспільних потреб територіальних громад сіл, селищ і міст здійснюється відповідно

до Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». Згідно з Законом (ст.9), сільські, селищні, міські ради, Київська і Севастопольська міські ради в межах території здійснення їх повноважень приймають рішення про викуп земельних ділянок у порядку, визначеному цим Законом, для таких суспільних потреб: 1) будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури, пов'язаних з обслуговуванням відповідно територіальної громади села, селища, міста (доріг, мостів, естакад, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, нафтових та газових терміналів, електростанцій), та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; 2) розташування об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення; 3) створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ.

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

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

відповідну земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

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

§ 5. Право приватної власності на землю

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

Однак, наявність у фізичної особи лише земельної правоздатності дає їй можливість стати власником земельної ділянки «пасивним» чином. Це означає, що фізична особа може набути право власності на землю, наприклад, шляхом успадкування. Однак така особа не може стати власником земельної ділянки на підставі договору купівлі-продажу, оскільки набуття права власності на землю на підставі купівлі-продажу потребує вчинення активних дій, які охоплюються цивільною дієздатністю. Цивільною дієздатністю фізичної особи є її здатність своїми діями набувати для себе цивільних прав і самостійно їх здійснювати, а також здатність своїми діями створювати для себе цивільні обов'язки, самостійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання (ст. 30 ЦК

України). Таким чином, цивільну дієздатність має фізична особа, яка усвідомлює значення своїх дій та може керувати ними. Лише при наявності цивільної дієздатності фізична особа може набути право власності шляхом власних активних дій – укладення договору купівлі-продажу, міни тощо. Повна цивільна дієздатність має фізична особа, яка досягла 18 років (повноліття) або вступила в шлюб (ст. 34 ЦК).

Земельний кодекс України за обсягом наданих прав на землю поділяє фізичних осіб на громадян України, іноземних громадян та осіб без громадянства. Найбільш повним обсягом прав щодо набуття землі у власність наділені громадяни України. Вони можуть мати у власності будь-які землі, які закон дозволяє передавати у власність громадян. Іноземні громадяни та особи без громадянства як суб'єкти права власності на землю не мають права набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті ними у спадщину, протягом року підлягають відчуженню. А з земель несільськогосподарського призначення іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати лише землі, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності (ст. 81 ЗК). Отже, іноземні громадяни та особи без громадянства є суб'єктами права власності лише на земельні ділянки, на яких розташована будівля, споруда чи інша нерухомість. До таких земель відносяться земельні ділянки, призначені для житлового, дачного та гаражного будівництва, а також землі промисловості, транспорту, зв'язку тощо.

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

юридичні особи приватного права. Юридичні особи публічного права можуть володіти землею на праві постійного користування та оренди.

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

Поділ юридичних осіб як суб'єктів права власності на вітчизняні та іноземні має важливе значення. Юридичні особи України мають право набувати у власність всі види земель, які можуть знаходитись у приватній власності, крім земельних ділянок, які надаються для задоволення особистих потреб громадян.

Земельна правосуб'єктність іноземних юридичних осіб є значно вужчою. Так, згідно з ст. 82 Земельного кодексу України, набуття ними у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення не допускається, за виключенням випадків отримання їх у спадщину. Однак, землі сільськогосподарського призначення, отримані іноземними юридичними особами в спадщину, підлягають відчуженню протягом одного року. Крім того, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»³, який вводиться у дію з 1 липня 2021 р., надає право на набуття у власність земель сільськогосподарського призначення і банкам, засновниками якого можуть бути іноземні громадяни та

¹ Офіційний вісник України. 2012. № 22. Ст. 820.

² Офіційний вісник України. 2003. № 11. Ст. 462.

³ Відомості Верховної Ради України. 2020. № 20. Ст.1

іноземні юридичні особи, та покладає на них обов'язок відчуження таких земель протягом двох років з моменту набуття їх у власність. Що стосується земель несільськогосподарського призначення, то іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на такі землі лише з метою здійснення інвестиційної діяльності: а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні; б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Суб'єкти права спільної власності на землю. Земельні ділянки можуть перебувати у спільній власності громадян та юридичних осіб. Земельний кодекс України (ст. 86) поділяє спільну власність на землю на два види: спільну часткову та спільну сумісну. Спільна часткова власність на землю передбачає визначення часток кожного із співвласників у праві власності на земельну ділянку. При спільній сумісній власності на землю визначення таких часток не здійснюється.

Участь громадян та юридичних осіб у праві спільної власності на землю залежить від їх земельної правосуб'єктності. Так, іноземні громадяни, особи без громадянства та іноземні юридичні особи не можуть бути суб'єктами права спільної власності на такі види земель, які вони не можуть відповідно до законодавства України набувати у індивідуальну приватну власність.

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

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

здійснюють право спільної часткової власності на земельну ділянку у порядку, визначеному судом (ст. 88 ЗК).

Учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право: а) вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки - вимагати відповідної компенсації; б) на отримання в його володіння та користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки; в) має право на доходи від використання спільної земельної ділянки відповідно до розміру своєї частки; г) переважне право купівлі частки при продажу її іншим співвласником земельної ділянки. Крім цього, учасник спільної часткової власності відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільною земельною ділянкою, і повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах по утриманню і зберіганню спільної земельної ділянки (ст. 88 ЗК).

Суб'єктами права спільної сумісної власності на землю можуть бути: а) подружжя;

б) співвласники жилого будинку. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом. Співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки. Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом (ст. 89 ЗК).

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

Підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю. До юридичних фактів, на підставі яких виникає право приватної власності на землю, належать: 1) рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянину у приватну

власність; 2) цивільно-правова угода; 3) успадкування земельної ділянки. Особливістю зазначених юридичних фактів є те, що вони являють собою активні дії органів влади та осіб, які набувають право власності на землю. Такі дії є складними за змістом. Їх вчинення регулюється правовими нормами, які в сукупності складають порядок набуття права приватної власності на землю.

Однак порядок набуття права приватної власності на землю не є однаковим для всіх його суб'єктів. В залежності від суб'єктів набуття права приватної власності на землю та сукупності дій, які вчиняються при цьому, розрізняють порядок набуття права власності на землю громадянами та порядок набуття права власності на землю юридичними особами. Крім того, порядок набуття права власності на землю громадянами не є єдиним і поділяється на кілька підвидів. Так, земельне законодавство визначає порядок набуття права власності на землю громадянами шляхом: а) приватизації земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації; б) приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю); в) приватизації земельної ділянки за плату; г) придбання земельної ділянки за давністю користування (набувальна давність); д) придбання земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільно-правового договору; е) успадкування земельної ділянки.

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

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

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

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

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

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

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

Водночас громадяни мають право безоплатно набути у власність як земельні ділянки, які вже перебувають у їх користуванні, так і ділянки, які не належать їм на праві користування. Земельний кодекс України встановлює різні порядки для безоплатної приватизації земельних ділянок в залежності від факту наявності у громадян права користування на ними.

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

ка рада зобов'язані протягом місяця прийняти на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки, рішення про її передачу у власність громадянина.

Якщо з земельна ділянка, яку громадянин має намір безоплатно отримати у власність у межах норм безоплатної приватизації, не належить йому на праві користування, то у такому разі він має подати клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються копії з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства). У разі якщо земельна ділянка державної власності розташована за межами населених пунктів і не входить до складу певного району, клопотання подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим.

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України, розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Порядок приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю). Згідно з ст. 25 Земельного кодексу України, громадяни - працівники державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, працівники державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонери з їх числа мають право на безоплатне отримання у власність земельних ділянок з земель, які перебувають у користуванні таких підприємств, лише у разі приватизації таких установ і організацій відповідно. Громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотанням про приватизацію цих земель відповідно до органу влади, який здійснює розпорядження ними відповідно до повноважень, визначених у ст. 122 Земельного кодексу України. Відповідний орган місцевого самоврядування або орган виконавчої влади в місячний термін розглядає клопотання і надає дозвіл підприємствам, установам та організаціям на розробку проекту приватизації земель (ст. 118 ЗК). Приватизація земельних ділянок працівниками державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерами з їх числа здійснюється безоплатно. Передача земельних ділянок у власність громадянам - працівникам державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа провадиться після затвердження проекту приватизації земель у порядку, встановленому Земельним кодексом України. Відповідно, вони мають оплатити вартість землепорядних робіт, необхідних для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) та державної реєстрації права власності на земельні ділянки.

Порядок приватизації земельної ділянки за плату. Громадянин, який має у користуванні земельну ділянку, розмір якої перевищує розмір безоплатної приватизації, а також громадянин, який раніше безплатно приватизував земельну ділянку відповідного цільового призначення, має право на приватизацію земельної

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

Порядок придбання земельної ділянки за давністю користування (набувальна давність). Громадянин України, який добросовісно, відкрито і безперервно користується земельною ділянкою протягом 15 років, але не має документів, які б свідчили про наявність у нього права на цю земельну ділянку, може звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання в оренду (ст. 119 ЗК). Проте слід мати на увазі, іноземні громадяни та особи без громадянства не мають права набувати земельні ділянки у власність за давністю користування землею. У заяві має бути зазначено, якими документами чи показаннями свідків може бути підтверджений факт добросовісного, відкритого та безперервного використання громадянином земельної ділянки протягом 15 років. Однак, оскільки інститут набувальної давності вперше передбачений лише чинним Земельним кодексом України, який діє з 1 січня 2002 р., то норми про набувальну давність застосовуються лише з 1 січня 2017 р.

Порядок придбання земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільного правочину. Громадянин України має право придбати земельну ділянку у власність у іншого громадянина чи юридичної особи на підставі цивільного договору – купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання, ренти. Що стосується іноземних громадян та осіб без гро-

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

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

Порядок успадкування земельної ділянки. Згідно з Цивільним кодексом України, успадкування земельних ділянок може здійснюватися за законом та заповітом (ст. 1217 ЦК). Цивільний кодекс України визначає також порядок успадкування будь-якого майна, в тому числі і земельних ділянок. Громадянин, який визнаний спадкоємцем іншого громадянина-власника земельної ділянки, повинен отримати у нотаріальній конторі свідоцтво про право на спадщину. Після цього він має подати до відповідного територіального органу Укрдержреєстру за місцем розташування земельної ділянки заяву про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку. Право власності на земельну ділянку громадянин набуває після державної реєстрації. Слід також мати на увазі, що права іноземних громадян та осіб без громадянства щодо набуття земельних ділянок у власність на території України обмежені законом. Якщо такий громадянин успадкував земельну ділянку сільськогосподарського призначення, то він зобов'язаний протягом року з моменту набуття права власності на землю здійснити відчуження успадкованої земельної ділянки громадянину України чи юридичній особі України, яка має право набувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення у власність, а також державі чи територіальній громаді села, селища, міста (ст. 145 ЗК).

Підстави та порядок набуття земельних ділянок у власність юридичними особами приватного права. За загальним прави-

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

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

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

У всіх випадках набуття юридичними особами приватного права земельних ділянок у власність право власності на землю виникає з моменту його державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. За загальним правилом, тимчасово, до 1 січня 2024 р., юридичні особи не мають права набувати у власність землі сільськогосподарського призначення.

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

ділянку є: а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника; 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 (здійснюється у випадках вчинення власником земельної ділянки злочину, санкцією якого передбачена конфіскація майна); е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених Земельним кодексом України (ст. 145 ЗК). Крім того, підставою припинення права власності на земельну ділянку є відчуження її власником жилого будинку, будівлі або споруди, що розташовані на цій земельній ділянці, іншій особі (ст. 120 ЗК).

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

§ 6. Особливості права довірчої власності на землю

Право довірчої власності на землю є особливим видом права приватної власності на землю. Це право на землю запроваджене у 2019 р. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» у якості нового інструменту забезпечення виконання кредитних зобов'язань, спрямованого на зменшення до обґрунтованого мінімуму ризиків кредиторів, пов'язаних з поверненням проблемної заборгованості, та створення передумови для зростання обсягів кредитування бізнесу. Отже, право довірчої власності на землю є способом забезпечення виконання зобов'язання за кредитним договором, який передбачає припинення права власності на земельну ділянку боржника або іншої особи та переходу цього

права у обмеженому обсязі до кредитора, що має служити засобом забезпечення прав кредитора на виконання боржником його кредитних (позикових) зобов'язань. Відносини довірчої власності на землю регулюються Земельним кодексом України (ст. 89-1) та Цивільним кодексом України (ст.ст. 597-1 - 597-13).

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

Суб'єктами права довірчої власності на землю є громадяни та юридичні особи – власники земельних ділянок, а також інші приватні особи, які є учасниками кредитних (позикових) правовідносин. Довірчим засновником земельної ділянки може бути боржник за основним зобов'язанням та/або інша особа, яка передає свою земельну ділянку у довірчу власність з метою забезпечення виконання зобов'язань боржника. Довірчим власником земельної ділянки є кредитор за основним зобов'язанням. Виникнення права довірчої власності на земельні ділянки державної та комунальної власності не допускається (ст. 89-1 Земельного кодексу України).

Підстави виникнення права довірчої власності на землю.

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

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

Права і обов'язки суб'єктів права довірчої власності на землю. Довірчий власник земельної ділянки має права та виконує обов'язки власника земельної ділянки з урахуванням особливо-

стей, передбачених статтею 89-1 Земельного кодексу України та статтями 597-1 - 597-13 Цивільного кодексу України.

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

Довірчий власник земельної ділянки, якщо це передбачено договором, за яким встановлюється довірча власність на неї, може передавати земельну ділянку в користування третім особам лише на праві оренди з такими особливостями: 1) строк оренди землі припиняється з моменту звернення стягнення на земельну ділянку; 2) орендар не може здійснювати на земельній ділянці будівництво, видобування корисних копалин або здійснювати поліпшення, які неможливо відокремити від земельної ділянки без завдання шкоди.

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

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

Крім того, довірчий власник земельної ділянки не має права без погодження із засновником довірчої власності: 1) здійснювати поділ, об'єднання земельних ділянок; 2) погоджувати документацію із землеустрою; 3) ініціювати зміну цільового призначення

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

Якщо інше не передбачено договором про встановлення довірчої власності землю, довірчий власник зобов'язаний звернути стягнення на земельну ділянку, яка є об'єкт довірчої власності, у разі настання однієї з таких обставин: 1) державної реєстрації рішення про припинення юридичної особи - боржника за основним зобов'язанням або довірчого власника; 2) прийняття судом постанови про визнання боржника за основним зобов'язанням або довірчого власника банкрутом та відкриття ліквідаційної процедури; 3) смерті боржника за основним зобов'язанням, визнання його недієздатним або померлим.

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

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

Ціна продажу земельної ділянки встановлюється довірчим власником одноособово, але не може бути меншою за мінімальну ціну, повідомлену боржникові (користувачеві, довірчому засновникові). Сума перевищення ціни продажу земельної ділянки над розміром заборгованості боржника перед довірчим власником

сплачується довірчим власником довірчому засновнику, якщо інше не передбачено договором про встановлення права довірчої власності. Нарешті довірчий власник, який звернув стягнення на земельну ділянку, надсилає довірчому засновнику та боржнику, якщо він не є довірчим засновником, звіт про розподіл коштів від продажу земельної ділянки.

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

Порядок припинення права довірчої власності на землю.

Підставою припинення права довірчої власності на земельну ділянку є припинення, у тому числі у зв'язку з його повним виконанням, кредитного (позикового) зобов'язання, для забезпечення виконання якого земельна ділянка передана у довірчу власність. У разі припинення такого зобов'язання довірчий власник протягом п'яти робочих днів з дня його припинення зобов'язаний передати право власності на земельну ділянку довірчому засновнику, якщо інше не визначено договором про встановлення довірчої власності. Передача права власності на земельну ділянку здійснюється згідно з актом приймання-передачі, який підписується довірчим власником та особою, якій передається об'єкт довірчої власності. Акт приймання-передачі земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню та є підставою для внесення у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно запису про припинення права довірчої власності на земельну ділянку у довірчого власника та виникнення права власності на цю ділянку у довірчого засновника або іншої особи (якщо це передбачено договором про встановлення довірчої власності на землю). Якщо незважаючи на повне виконання боржником свого зобов'язання, довірчий власник ухиляється від укладення та нотаріального посвідчення акта приймання-передачі, боржник або інша особа, яка має право на отримання права власності на об'єкт довірчої власності, має право звернутися до суду з позовом про визнання свого права власності на земельну ділянку або до нотаріуса

за вчиненням виконавчого напису про витребування земельної ділянки у довірчого власника.

Контрольні питання

1. Дайте визначення права власності на землю в об'єктивному та суб'єктивному розумінні.
2. Якими є форми права власності на землю та їх співвідношення?
3. Які особливості власницьких повноважень на землю?
4. Дайте визначення суб'єктів права державної, комунальної та приватної власності на землю.
5. Що є об'єктом права власності на землю?
6. Якими є підстави та порядок виникнення права власності на земельну ділянку?
7. Які групи прав та обов'язків власників земельних ділянок передбачені законом?
8. Охарактеризуйте особливості набуття права власності на землю за цивільно-правовими підставами.
9. Визначте момент виникнення права власності на земельну ділянку.
10. Якими є особливості припинення права власності на земельну ділянку?
11. У чому полягає охорона права власності на землю?

РОЗДІЛ VI.

ПРАВОВІ ОСНОВИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

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

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

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

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

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

ди до громадянина чи юридичної особи не відбувається, оскільки така передача мала місце раніше.

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

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

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

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

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

Прийняття 13 березня 1992 р. нової редакції Земельного кодексу України створило законодавчі передумови для проведення приватизації земель шляхом передачі її у колективну і приватну власність. Так, у ст. 5. Цього Кодексу було встановлено, що земля може належати громадянам на праві колективної власності. Суб'єктами права колективної власності на землю є колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств. Розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснюється за рішенням загальних зборів колективу співвласників. Отже, стаття 5 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 р. визнавала суб'єктами права колективної власності на землю як юридичних осіб (колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства), так і громадян України членів (учасників) таких юридичних осіб.

У колективну власність земля могла передаватися колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, в тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, а також садівничим товариствам - за рішенням загальних зборів цих підприємств, кооперативів, товариств. Водночас на практиці земля передавалася у колективну власність лише одному виду юридичних осіб - колективним сільськогосподарським підприємствам (далі - КСП) - для забезпечення діяльності яких був прийнятий Закон України від 14 лютого 1992 р. «Про колективне сільськогосподарське підприємство». На підставі цього Закону біля 11 тисяч колишніх колективних (колгоспи) та державних (радгоспи) сільськогосподарських підприємств протягом 1992-2000 рр. були перетворені у КСП, а їх землі передані останнім у колективну власність. За своєю юридичною природою право колективної власності на землю слід розглядати як різновид приватної, а не публічної власності на землю. Тому передача земель державної власності, які перебували у постійному

користуванні колгоспів і радгоспів, у колективну власність КСП, являє собою приватизацію.

Водночас відповідно до Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство», громадяни-члени КСП також отримали право на землі, які були передані КСП у колективну власність. Це право було уточнене указами Президента України від 10 листопада 1994 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» та від 8 серпня 1995 р. «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам і організаціям». З виходом зазначених Указів Президента України основний акцент земельної реформи був перенесений на поглиблення приватизації сільськогосподарських земель, переданих у колективну власність, шляхом їх паювання. Паювання сільськогосподарських земель передбачало виділення кожному членові КСП земельної частки (паю), право на яку посвідчується сертифікатом. Власники земельних часток (паїв) отримали право розпорядження ними аж до виділення земельної частки (паю) в натурі у вигляді земельної ділянки, право на яку посвідчується державним актом на право приватної власності на землю. Водночас слід зазначити, що землі колективної власності КСП, які були об'єктом паювання відповідно до зазначених Указів Президента України, вже не були об'єктом права державної власності. Тому отримання громадянами-членами КСП права на земельну частку (пай) фактично було фінальним етапом приватизації громадянами України землеволодінь колишніх колгоспів і радгоспів, який розпочався з моменту передачі цих землеволодінь з державної власності у колективну власність КСП.

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

сприяло прийняття 5 червня 2003 р. Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Крім передачі їх у колективну власність з наступним паюванням серед членів КСП, Земельний кодекс України в редакції від 13 березня 1992 р. передбачав ще один вид приватизації земель державної власності. Згідно з Кодексом, громадянам України було надане право на отримання земельних ділянок у приватну власність для: ведення особистого підсобного господарства; будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка); садівництва; дачного і гаражного будівництва. При цьому громадяни, які мали зазначені ділянки у постійному користуванні, могли переформити право постійного користування у право власності на відповідні земельні ділянки. А громадяни України, які не мали в користуванні земельних ділянок, могли отримати у приватну власність земельні ділянки за рахунок вільних земель (земель запасу чи резервного фонду). При цьому Кодексом регламентувалися розміри приватизації земель громадянами. Так, громадянам було надане право на отримання у приватну власність земельних ділянок у розмірах, що не перевищували: для ведення селянського (фермерського) господарства – 50 га ріллі і 100 га усіх земель, а у місцевостях з трудонедостатніми населеними пунктами – 100 га ріллі; для ведення особистого підсобного господарства – 0,6 га (а в межах населених пунктів – у розмірах, вказаних у земельно-облікових документах); для будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка): у сільських населених пунктах - 0,25 га, селищах міського типу - 0,15 га, а для членів колективних сільськогосподарських підприємств і працівників радгоспів - не більше 0,25 га, у містах - 0,1 га; для садівництва – 0,12 га; для дачного будівництва – 0,1 га; для гаражного будівництва – 0,01 га.

З метою прискорення приватизації зазначених земель громадянами України 26 грудня 1992 р. Кабінет Міністрів України прийняв Декрет «Про приватизацію земельних ділянок», яким запровадив спрощений порядок приватизації земельних ділянок, які вже були надані громадянам України у користування. Так, Декрет поклав на сільські, селищні та міські Ради народних депу-

татів обов'язок забезпечити передачу протягом 1993 року громадянам України у приватну власність земельних ділянок, наданих їм для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва, у межах норм, установлених Земельним кодексом України. Така передача здійснювалася безоплатно один раз, про що обов'язково місцеві Ради народних депутатів мали робити відмітки у паспорті або документі, який його замінює. Нарешті Декрет передбачав, що право приватної власності громадян на земельні ділянки, передані їм для цілей, передбачених Декретом, посвідчувалося відповідною Радою народних депутатів, про що робився запис у земельно-кадастрових документах, з наступною видачею державного акта на право приватної власності на землю. При цьому громадяни України мали право продавати або іншими способами відчужувати такі земельні ділянки без зміни їх цільового призначення.

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

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

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

Разом з тим, законодавством був визначений перелік земель, які не підлягали приватизації. Згідно Земельного кодексу України (ст.4) в редакції від 13 березня 1992 р. заборона на приватизацію поширювалась на: землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, пасовища, сінокоси, набережні, парки, міські ліси, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів), а також землі, надані для розміщення будинків органів державної влади та державної виконавчої влади; землі гірничодобувної промисловості, єдиної енергетичної та космічної систем, транспорту, зв'язку, оборони; землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; землі лісового фонду, за винятком невеликих (до 5 гектарів) ділянок лісів, що входять до складу угідь сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств; землі водного фонду, за винятком невеликих (до 3 гектарів) ділянок водойм і боліт, що входять до складу угідь сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств; землі сільськогосподарських науково-дослідних установ і навчальних закладів та їх дослідних господарств, учбових господарств навчальних закладів, державних сортопробувальних станцій і сортодільниць, елітно-насінницьких і насінницьких господарств, племінних заводів, племінних радгоспів і конезаводів, господарств по вирощуванню хмелю, ефіроолійних, лікарських рослин, фруктів і винограду.

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

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

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

Однак, самі громадяни та юридичні особи, яким земельні ділянки належать на праві користування, не можуть здійснити приватизацію земельних ділянок. Згідно законодавства, землекористувачі, які виявили бажання приватизувати свої земельні ділянки, повинні звернутися з відповідними заявами (клопотаннями) до органів влади, до компетенції яких належить передача земельних ділянок у приватну власність. Зазначені органи влади повинні розглянути такі заяви та клопотання і, в разі наявності правових підстав для приватизації земельних ділянок, прийняти рішення про передачу їх у власність відповідно громадянам чи юридичним особам. Згідно з ст. 122 Земельного кодексу України, право державної власності на землю набувається і реалізується державою в особі Кабінету Міністрів України, центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальними органами, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій відповідно до закону. Отже, зазначені органи державної виконавчої влади є суб'єктами приватизації земель в частині приватизації земель державної власності.

Суб'єктами права комунальної власності, як передбачено ст. 83 Земельного кодексу України, є територіальні громади сіл, селищ і міст, право власності на землю від імені яких реалізується відповідно сільськими, селищними та міськими радами. Районні та обласні ради не є суб'єктами права комунальної власності на землю і не мають права передавати земельні ділянки комунальної власності у приватну власність. Районні і обласні ради здійс-

нюють лише управління земельними ділянками, які належать на праві власності двом чи більше територіальним громадам. Таким чином, до суб'єктів приватизації земель в Україні відносяться також і сільські, селищні та міські ради.

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

Однак, не всі земельні ділянки державної та комунальної власності, які надані у користування громадянам та юридичним особам України, підлягають передачі у приватну власність. Земельним кодексом України встановлені переліки земель, які не підлягають передачі у приватну власність, а отже не є об'єктами приватизації земель. Так, згідно з ст. 84 Кодексу, приватизації не підлягають: 1) землі атомної енергетики та космічної системи; 2) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту; 3) землі оборони; 4) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом; 5) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом; 6) землі водного фонду, крім випадків, визначених Земельним кодексом України; 7) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук; 8) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; 9) земельні ділянки, закріплені за державними закладами професійної (професійно-технічної) освіти; 10) земельні ділянки, закріплені за державними закладами фахової передвищої освіти; 11) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України; 12) землі під об'єктами інже-

нерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у державній власності.

Крім того, не є об'єктом приватизації цілий ряд земель, що перебувають у комунальній власності. Як передбачено ст. 83 Земельного кодексу України, до земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать: 1) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо); 2) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту; 3) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом; 4) землі лісгосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом; 5) землі водного фонду, крім випадків, визначених Земельним кодексом України; 6) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування; 7) земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів; 8) землі під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності.

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

§ 3. Правові форми приватизації земель

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

Особливістю безплатною приватизації земель в Україні є те, що нею можуть скористатися лише громадяни України. Однак, право на безплатну приватизацію земель не є необмеженим. Громадяни України мають право на приватизацію земельних ділянок лише в певних розмірах. Ці розміри залежать від виду цільового призначення земельних ділянок. Так, згідно ст. 121 Земельного кодексу України, громадяни України мають право на безоплатну передачу їм у власність земельних ділянок державної або комунальної власності в таких розмірах: 1) для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району; 2) для товарного сільськогосподарського виробництва - у розмірі земельної ділянки, який визначається при виділенні земельної частки (паю) в натурі (на місцевості). Як свідчить статистика, середній розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах становить приблизно 4 га, варіюючись від 1,5 га в західних областях країни, до 10-15 га в південних та південно-східних регіонах. Отже, виділивши земельну частку (пай) в натурі (на місцевості), її власник може безплатно стати власником земельної ділянки в розмірі від 1,5 до 15 га в залежності від місця розташування земельної ділянки; 3) для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 гектара. Однак, розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання ним в натурі (на місцевості) земельної

частки (паю); 4) для ведення садівництва - не більше 0,12 гектара; 5) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара; 6) для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 гектара; 7) для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 гектара.

Проте слід мати на увазі, що право на приватизацію земельної ділянки кожного з наведених видів цільового призначення та в зазначених розмірах громадянин України має лише один раз (ст. 116 ЗК). Факт безплатної приватизації громадянином земельної ділянки повинен фіксуватися шляхом проставлення у його паспорті спеціальної відмітки.

Крім безплатної, в Україні проводиться і платна приватизація земель. Однак, коло осіб, які мають право на платну приватизацію земель, є значно ширшим. По-перше, право на платну приватизацію землі мають громадяни України, які вже приватизували безплатно земельну ділянку, але мають у користуванні ще одну земельну ділянку такого ж цільового призначення і хотіли б приватизувати її. Наприклад, якщо громадянин України має у користуванні дві земельні ділянки, призначені для будівництва і обслуговування жилого будинку та господарських будівель (присадибні ділянки), то він має право одну з них приватизувати безплатно (у межах вищезазначених норм), а другу земельну ділянку він може приватизувати за плату, тобто викупити її. Крім цього, якщо громадянин України має у постійному користуванні земельну ділянку більшого розміру, ніж той, у якому законом дозволено приватизувати земельну ділянку безплатно, такий громадянин має право приватизувати ту частину ділянки, яка є перевищенням розміру її безплатної приватизації, за плату. Нарешті, якщо громадянин має у власності об'єкт нерухомого майна, який розташований на земельній ділянці іншого, ніж перераховані у ст. 121 ЗК цільового призначення (наприклад, громадянин є власником магазину чи іншого підприємства, що не мають статусу юридичної особи), то він може приватизувати відповідну ділянку лише за плату.

По-друге, право на приватизацію землі за плату мають юридичні особи, які є власниками будівель, споруд та інших об'єктів

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

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

Якщо громадянин є працівником державного чи комунального сільськогосподарського підприємства, установи, організації або пенсіонером, що вийшов на пенсію після завершення трудової діяльності на таких підприємстві, установі чи організації, і відповідним органом влади прийняте рішення про приватизацію державного чи комунального сільськогосподарського підприємства, установи, організації, то такий громадянин разом з іншими працівниками та пенсіонерами має право звернутися відповідно до сільської, селищної, міської ради або районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації з клопотанням про: 1) приватизацію сільськогосподарських земель цих підприємства, установи чи організації; 2) виділення йому в натурі земельної ділянки у власність у розмірі земельної частки (паю). В такому

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

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

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

Приватизація земельних ділянок за плату здійснюється шляхом їх викупу на основі договору купівлі-продажу. Такий продаж провадиться місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень. Згідно ст. 128 Земельного кодексу України, громадяни та юридичні особи, зацікавлені у приватизації земельних ділянок за плату, повинні подати до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради заяву (клопотання). У заяві зазначаються бажане місце розташування земельної ділянки, цільове призначення та її розмір. До заяви додається: а) державний акт на право постійного користування землею або договір оренди землі; б) план земельної ділянки та документ про її надання у разі відсутності державного акта; в) свідоцтво про реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності (якщо земельна ділянка використовується для здійснення підприємницької діяльності). Відповідний орган влади зобов'язаний у місячний термін розглянути заяву (клопотання) і прийняти рішення про продаж земельної ділянки або про відмову в продажу із зазначенням причин відмови. Підставою для відмови в прода-

жу земельної ділянки є: а) неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки; б) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах; в) якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності. У разі задоволення заяви (клопотання) про приватизацію земельної ділянки рішення Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації, сільської, селищної, міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки. Такий договір підлягає нотаріальному посвідченню.

За загальним правилом, право власності на земельну ділянку, приватизовану громадянином чи юридичною особою, переходить до покупця після сплати вартості земельної ділянки. Вартість земельної ділянки визначається на підставі її експертної оцінки, яка проводиться відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р.¹ Лише при пред'явленні документа про оплату особа, яка приватизувала земельну ділянку, має право на отримання державного акту на право власності на земельну ділянку.

§ 4. Юридичні гарантії здійснення приватизації земель

Здійснювана в Україні приватизація земель є складовою частиною структурної перебудови економіки нашої держави, спрямованої на підвищення ролі приватної ініціативи у житті українського суспільства. Приватний власник землі та інших засобів виробництва покликаний стати рушійною силою відродження та розвитку економічного потенціалу у більшості галузей народного господарства країни. Тому приватизація землі є важливим політичним і соціально-економічним чинником формування в Україні ефективної системи суспільного виробництва, притаманної ринковій економіці.

¹ Офіційний вісник України, 2002, № 42, ст. 1941.

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

У зв'язку з цим законодавством України встановлені ряд юридичних гарантій приватизації землі. Їх можна розділити на політико-правові, земельно-правові та інші юридичні гарантії приватизації землі. До політико-правових гарантій приватизації землі слід віднести положення Конституції України, які містять правові передумови формування в нашій державі ринкової економіки та економічної свободи громадян. Як відомо, командно-адміністративна економіка не потребує ринкового обігу земельних ділянок та, відповідно, і їх приватизації. Лише в умовах ринкової економіки може функціонувати ринок земель, а отже і необхідність та можливість їх приватизації. Тому важливою політико-правовою гарантією приватизації землі в Україні є положення ст. 15 Основного закону країни, яка проголошує, що суспільне життя в Україні ґрунтується на засадах політичної, економічної та ідеологічної багатоманітності. Економічна багатоманітність суспільного життя передбачає закріплення багатоманітності форм власності на землю, а отже і приватизацію землі. Положення ст. 15 Конституції знайшли біль конкретне вираження у ст. 14 Основного закону, в якій на конституційному рівні закріплена можливість набуття землі громадянами та юридичними особами у приватну власність. Крім цього, важлива політико-правова гарантія приватизації землі міститься у ст. 42 Конституції, яка закріплює право на підприємницьку діяльність. Як відомо, найбільш ефективним правовим підґрунтям для здійснення підприємницької діяльності є приватна власність, в тому числі і земельні ділянки, необхідні для здійснення підприємницької діяльності. Тому надання громадянам України права на здійснення підприємницької діяльності потребує й здійснення наступного кроку у цій сфері – приватизації відповідних земель. Нарешті політико-правова гарантія привати-

зації землі полягає й у проголошенні у ст. 41 Конституції України принципу непорушності права приватної власності, в тому числі й на землю. Закріплення непорушності цього права після 80-ти років існування в нашій країні тоталітарної економіки стимулюватиме проведення приватизації землі за плату, оскільки гарантуватиме невідворотність процесів приватизації землі.

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

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

Контрольні питання

1. Юридична природа приватизації земель.
2. Дайте визначення поняття приватизації земель та назвіть її основні ознаки.
3. Яким є суб'єктний склад приватизації земель?
4. Особливості об'єктів приватизації земель.
5. Охарактеризуйте форми приватизації земель.
6. Які обмеження встановлені щодо приватизації земель?
7. Особливості приватизації земель сільськогосподарського призначення.
8. Яка специфіка приватизації земель громадянами?
9. Які особливості приватизації земель, що особливо охороняються?
10. Юридичні гарантії приватизації земель.

РОЗДІЛ VII. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

§ 1. Загальні засади права землекористування та його види

Конституція України (ст. 13) передбачає, що кожен має право користуватися природними об'єктами права власності Українського народу відповідно до закону. Вітчизняною земельно-правовою доктриною право землекористування розглядається в різних аспектах: а) в об'єктивному сенсі – як інститут земельного права, який являє собою сукупність правових приписів, що закріплюють об'єкти, суб'єкти, зміст та види прав на користування землею, а також визначають підстави, умови, способи і порядок виникнення, зміни та припинення прав на користування землею і способи захисту цих прав; б) у суб'єктивному значенні – як забезпечену і гарантовану можливість і здатність конкретної особи володіти земельною ділянкою і використовувати її за цільовим призначенням з метою вилучення корисних властивостей для задоволення матеріальних та інших потреб та інтересів; в) як правовий титул, що надає та визначає обсяг правомочностей фізичних та юридичних осіб щодо володіння, користування, а також у встановлених законом випадках обмежене право розпорядження земельною ділянкою.

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

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

випадках можливий перехід обмеженого права розпорядження земельною ділянкою (наприклад, передача земельної ділянки в суборенду).

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

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

Норми об'єктивного права землекористування, регулюючи використання землі, ґрунтуються на певних принципах як основних засадах його правового регулювання. Вони впливають із загальних принципів, передбачених ст. 5 ЗК України. Своєю чергою, відповідні норми цього інституту закріплюють особливості суб'єктивного права землекористування.

Праву землекористування притаманний комплексний характер, що систематизує законодавчі вимоги і, по-перше, об'єднує їх у земельно-правовий інститут, по-друге, охоплює правомочності (право володіння та право користування земельною ділянкою) суб'єктів-користувачів конкретних земельних ділянок, по-третє, регламентує права і обов'язки землекористувачів, які реалізуються у правовідносинах.

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

В основу наукової класифікації цих прав мають бути покладені суттєво важливі ознаки, які відображають схожість або відмін-

ність між окремими його видами. Такою ознакою виступає перш за все конкретна мета землекористування (вирощування сільськогосподарських культур, будівництво споруд та ін.), тобто можна розрізнити право сільськогосподарського та несільськогосподарського землекористування. З урахуванням цього критерію можлива більш детальна класифікація за категоріями земель України (ст. 19 ЗК України), видами угідь у межах однієї категорії земель.

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

На зміст права землекористування суттєво впливають строки, на які надається земля в користування. Воно може бути постійним або тимчасовим. Постійним визнається землекористування без заздалегідь установленого строку. Тимчасове – з визначенням конкретних строків користування земельною ділянкою. Різновидами тимчасового землекористування є оренда та використання земельних ділянок для проведення геологознімальних, пошукових, геодезичних та інших розвідувальних робіт. Останнє користування може бути як оплатним, так і безоплатним. Воно суттєво відрізняється від оренди та постійного землекористування¹.

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

За Конституцією України в чинному земельному та цивільному законодавстві знайшли своє закріплення певні права на користування землею: право на загальне, сумісне та відособлене користування землею; право на постійне користування земельною ділянкою, право на оренду земельної ділянки, право на сервітутне користування земельною ділянкою; право на забудову чужої земельної ділянки, права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб та ін. Наведений перелік прав

¹ Докладніше див.: у § 8 розд. VII цього підручника.

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

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

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

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

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

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

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

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

Юридичні особи, які володіють земельною правоздатністю, завжди дієздатні, тобто вони здатні своїми діями набувати і здійснювати права та обов'язки у галузі землекористування. Вони на-

бувають статусу суб'єктів землекористування з моменту надання їм земельної ділянки та державної реєстрації відповідного права, у зв'язку з чим у них виникають суб'єктивні земельні права і обов'язки.

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

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

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

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

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

Громадяни як суб'єкти права землекористування повинні бути правоздатними та дієздатними у зазначеній сфері. Земельна правоздатність громадян являє собою їх здатність виступати у ролі носіїв прав і обов'язків щодо використання земель. Вона виникає

у громадянина з моменту народження і припиняється з його смертю. Як і цивільна правоздатність, вона визнається рівною мірою за всіма громадянами. Цю правоздатність не слід змішувати з правом громадянина на отримання земельної ділянки в користування, тобто із його суб'єктивним правом.

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

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

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

Об'єктом права землекористування зазвичай вважається те, з приводу чого формується і існують відповідні земельні правовідносини. Об'єктами прав на користування землею можуть бути: землі в межах території України, окремі земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї). Серед прав на земельні ділянки самостійне місце займають оренда, суперфіцій та емфітевзис, про що йтиметься далі.

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

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

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

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

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

У літературі право загального землекористування розглядається як природне право людини і визначається як установлена законом і забезпечена обов'язками інших осіб можливість вільного, без закріплення за окремими особами та без надання відповідних дозволів безоплатного, найбільш зручного використання земель для задоволення естетичних, оздоровчих, рекреаційних, матеріальних та інших потреб, а також звернення до компетентних органів з метою захисту порушених прав¹.

¹ Див.: Костяшкін І. О. Право загального землекористування громадян: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2005.

З урахуванням загальних положень ч. 2 ст. 38 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» можна стверджувати про існування належних підстав для реалізації громадянами права загального землекористування. Громадянам гарантується право загального використання природних ресурсів для задоволення життєво необхідних потреб (естетичних, оздоровчих, рекреаційних, матеріальних тощо) безоплатно, без закріплення цих ресурсів за окремими особами і надання відповідних дозволів, за винятком обмежень, передбачених законодавством України. Зазначені положення поширюються і на загальне користування землею як одним з основних природних об'єктів.

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

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

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

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

У випадках, прямо передбачених законом, здійснення такого права допускається лише за згодою приватних власників земельних ділянок (наприклад, ст. 17 Закону України «Про фермерське господарство»).

Право загального землекористування, будучи природним та невідчужуваним правом, набувається з народженням людини і припиняється з її смертю. Його здійснення пов'язане з фактичним користуванням відповідною земельною ділянкою.

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

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

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

§ 4. Набуття та припинення права землекористування

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

Право землекористування виникає також при переході права власності на об'єкт нерухомості (ст. 120 ЗК України). Відповідно до ч. 3 і ч. 4 названої статті у разі набуття державою права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва комунальної власності, розміщений на земельній ділянці комунальної власності, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить до держави без зміни її цільового призначення. У разі якщо у власності територіальної громади перебувала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до держави переходить право власності на таку частку. Вимоги цього абзацу не поширюються на земельні ділянки комунальної власності, які відповідно до закону не можуть передаватися у державну власність. У разі набуття територіальною громадою права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва комунальної власності іншої територіальної громади, розміщений на земельній ділянці комунальної власності такої іншої територіальної громади, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить до територіальної громади, яка набуває у власність відповідний об'єкт, без зміни її цільового призначення. У разі якщо у власності територіальної громади перебувала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до територіальної громади, яка набуває у власність відповідний об'єкт, переходить право власності на таку частку. У випадках, визначених абзацами першим - другим цієї частини, рішення відповідних органів про передачу об'єкта нерухомого майна (жилий

будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкта незавершеного будівництва до державної, комунальної власності мають передбачати передачу права власності на земельну ділянку, на якій розміщений відповідний об'єкт, із зазначенням її кадастрового номера. У разі набуття територіальною громадою права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва державної власності, розміщений на земельній ділянці державної власності, орган місцевого самоврядування зобов'язаний протягом 30 днів звернутися до відповідного органу виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, з клопотанням про передачу земельної ділянки у комунальну власність у порядку, передбаченому статтею 117 цього Кодексу. Орган виконавчої влади зобов'язаний не пізніше 30 днів з дня отримання поданого у встановленому порядку клопотання передати її у комунальну власність. У разі якщо у власності держави перебувала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, у власність територіальної громади передається така частка. Вимоги цього абзацу не поширюються на земельні ділянки державної власності, які відповідно до закону не можуть передаватися у комунальну власність.

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

Даною нормою передбачені й інші варіанти виникнення права користування земельною ділянкою при переході прав на об'єкт не-

рухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного) іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці.

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

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

Надання земельних ділянок юридичним особам здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, що приймаються на підставі проектів землеустрою щодо відведення цих ділянок у разі: надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення; формування нових земельних ділянок. Надання земельних ділянок у користування в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки. В цьому разі розроблення такої документації здійснюється на підставі дозволу наданого органом, уповноваженим здійснювати розпорядження цією земельною ділянкою.

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

Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності юридичним особам, наприклад, у постійне користування, встановлює ст. 123 ЗК України. З аналізу змісту цієї норми випливає, що підставою виникнення цього права землекористування є сукупність юридичних фактів (клопотання про надання дозволу

на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; рішення уповноваженого органу про надання земельної ділянки, визначення її меж на місцевості (у натурі); державної реєстрації цього права).

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

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

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

Підстави припинення права користування земельною ділянкою, перелік яких є вичерпним, передбачені у ст. 141 ЗК України. Так, за бажанням землекористувача його право на використання земельної ділянки припиняється в результаті добровільної відмови від цього права та припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій. У ряді інших випадків право землекористування припиняється у примусовому порядку за наявності певних підстав: вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених ЗК України; використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку або орендної плати; використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини. Останні підстави припи-

нення права землекористування пов'язані з порушенням землекористувачами норм чинного законодавства.

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

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

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

Припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій – самостійна підстава припинення права постійного землекористування. Юридична особа може припинити свою діяльність у результаті передачі всього свого майна, прав та обов'язків іншим юридичним особам – правонаступникам або внаслідок ліквідації у порядку, пе-

редбаченому цивільним законодавством. Припинення її діяльності пов'язується з внесенням до Єдиного державного реєстру відповідного запису. Не вважається припиненням юридичної особи її перетворення, тобто зміна організаційно-правової форми.

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

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

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

Специфічною підставою припинення права користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності є вилучення її у випадках, передбачених ЗК України. Таке вилучення здійснюється для суспільних та інших потреб за рішенням органів державної влади та органів місцевого самоврядування у порядку, встановленому ст. 149 ЗК України. Названа норма визначає систему органів, уповноважених вилучати земельні ділянки для зазначених цілей¹, та підкреслює, що вилучення земельних ділянок проводиться за згодою постійних землекористувачів. У разі незгоди землекористувача з вилученням земельної ділянки питання вирішується в судовому порядку. Вилучення земель має проводитися з додержанням встановлених законом вимог, у тому числі з відшкодуванням збитків.

Порядок припинення права користування землею врегульовано ЗК України.

Підстави та порядок припинення окремих видів права землекористування (наприклад, яке здійснюється на умовах оренди та ін.)

¹ Органами, що мають право вилучати земельні ділянки із земель державної і комунальної власності, є Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, місцеві державні адміністрації, сільські, селищні, міські ради.

має певну специфіку, що буде висвітлено у відповідних підрозділах.

§ 5. Права та обов'язки землекористувачів

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

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

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

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

Право на безпосередню експлуатацію земельної ділянки передбачає наявність у землекористувача ряду конкретних суб'єктивних прав. Перелік останніх зумовлений цільовим призначенням земельної ділянки. Згідно зі ст. 95 ЗК України землекористувачі, якщо інше не передбачено законом або договором, мають право: самостійно господарювати на землі; власності на посіви і наса-

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

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

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

Усю сукупність закріплених законом прав землекористувачів з урахуванням їх змісту можна поділити на дві групи – права у сфері ефективного використання земельних ділянок і права у сфері реалізації інших майнових та немайнових прав.

До першої групи прав належать: самостійне господарювання на землі, використання у встановленому порядку для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісових угідь, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі. Другу групу прав землекористувачів становлять такі права: власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію; на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; на спорудження жилих будинків, виробничих та інших будівель і споруд та ін.

Усі права землекористувачів здійснюються ними тільки в порядку, встановленому законом. Порушені права землекористува-

чів підлягають відновленню. Способи захисту земельних прав закріплені ст. 152 ЗК України.

Здійснення прав землекористувачами передбачає дотримання ними певних обов'язків, пов'язаних з використанням конкретних земельних ділянок. Обов'язки землекористувачів передбачені ЗК України та нормами інших законів. Зокрема, перелік, закріплений ст. 96 ЗК України, включає обов'язки: а) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки; б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; в) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату; г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; ґ) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон; є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем; ж) не допускати випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища; з) обкошувати (з прибиранням скошеного) та оборювати земельні ділянки, прилеглі до торфовищ, полезахисних лісових смуг, луків, пасовищ, ділянок із степовою, водно-болотною та іншою природною рослинністю, у смугах відведення автомобільних доріг і залізниць.

Наведений перелік обов'язків не є вичерпним. Закон може встановлювати й інші обов'язки землекористувачів.

За змістом усі обов'язки землекористувачів можна класифікувати на три групи: у сфері ефективного використання земельних ділянок (наприклад, забезпечувати використання землі за цільовим призначенням); у сфері відтворення і комплексної охорони земель (наприклад, додержуватися вимог законодавства про охо-

рону довкілля); у сфері реалізації інших майнових та немайнових обов'язків (наприклад, не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів).

Можлива класифікація обов'язків землекористувачів і за іншими підставами. Так, можна виділити групу обов'язків, об'єктом яких є надана в користування земельна ділянка (забезпечувати використання землі за цільовим призначенням; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі та ін.). Самостійну групу становлять обов'язки землекористувача перед власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок (дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон). До третьої групи обов'язків землекористувачів належать обов'язки щодо додержання вимог законодавства про охорону довкілля.

Щодо окремих категорій землекористувачів, які здійснюють певні види землекористування, наприклад, орендарів та інших закон встановлює додаткові права та обов'язки, обумовлені тим чи іншим видом землекористування.

§ 6. Особливості права постійного землекористування

За радянських часів право постійного користування землею виступало головною формою використання земельних ресурсів. За своїм характером це право було повністю публічно-правовим. У зв'язку з процесами приватизації земель воно поступово втрачає своє значення для громадян та недержавних і некомунальних юридичних осіб, хоча раніше і було основою земельних відносин. Так, відповідно до п. 6 Перехідних положень ЗК України громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них до певного строку. Але згідно з Рішенням Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року положення наведеного пункту визнані неконституційними (тобто втрачають чинність) у частині зобов'язання переоформити право

постійного користування земельною ділянкою без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення.

Відповідно до ч. 1 ст. 92 ЗК України право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Це безстрокове речове право з внесенням плати в розмірі земельного податку.

Особливості даного виду землекористування полягають у його суб'єктному та об'єктному складі, а також стосуються характеру постійного землекористування. Згідно з чинним ЗК України сфера поширення постійного землекористування суттєво обмежена: воно, стосується лише певної категорії суб'єктів і може здійснюватися тільки на землях, що належать до державної або комунальної власності. Це право не виключає правомочності розпорядження земельною ділянкою або правом на неї. Постійні землекористувачі отримують лише право володіння та користування земельною ділянкою.

Відповідно до ст. 92 ЗК України право постійного користування земельною ділянкою можуть здійснювати: а) органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності; б) громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації; в) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності; г) господарське товариство, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування»; г) заклади освіти незалежно від форми власності; д) співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку; е) оператор газотранспортної системи, оператор газосховища та оператор системи передачі; е) господарські товариства в оборонно-промисловому комплексі, визначені ч. 1 ст. 1 Закону

України «Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності».

Окрім того суб'єктами даного права залишаються особи, право постійного користування яких виникло за земельним законодавством, що діяло до набуття чинності ЗК України від 25.10.2001 р.

За колом постійних користувачів можуть існувати спеціальні обмеження, наприклад, щодо земельних ділянок водного фонду вони встановлені ст. 59 ЗК України (у постійне користування земельні ділянки водного фонду надаються лише державним водогосподарським організаціям) і земель лісогосподарського призначення – ст. 17 ЛК України та ст. 57 ЗК України (право постійного землекористування може надаватися спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам та іншим державним або комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створені спеціалізовані лісогосподарські підрозділи).

Об'єктами права постійного землекористування можуть виступати лише земельні ділянки, які надаються з усіх категорій земель, що перебувають у державній чи комунальній власності.

Право постійного землекористування характеризується безстроковістю. Відсутність заздалегідь встановленого строку права постійного землекористування, з одного боку, надає цьому виду землекористування сталого характеру, а з другого – підвищує ступінь стабільності правомочностей постійного землекористувача. Разом з тим у літературі слушно зазначається, що постійні землекористувачі поставлені в несприятливі умови при здійсненні господарської діяльності, не маючи можливості відчужувати земельні ділянки, залучати під них інвестиції тощо¹.

Праву постійного землекористування притаманна певна специфіка виникнення. По-перше, надання земельних ділянок у постійне користування пов'язане із організаційною формою суб'єкта. По-друге, це право може виникати переважно в результаті відведення земельних ділянок. Так, ст. 123 ЗК України передбачає, що надання земельних ділянок, у тому числі у постійне користування, здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади та ор-

¹ Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України 4ге вид., змін. і допов. Київ: Алерта; ЦУЛ, 2011. С. 246–247.

ганів місцевого самоврядування за проектами землеустрою щодо відведення цих ділянок. Повноваження названих органів у зазначеній сфері визначені ст. 122 ЗК України.

Право постійного користування земельною ділянкою виникає з моменту його державної реєстрації (ст. 125 ЗК України).

Це право може бути класифіковано за різними критеріями. Так, з урахуванням використання земельних ділянок за основним цільовим призначенням можна розрізнити право постійного землекористування для задоволення сільськогосподарських потреб і потреб житлового та громадського будівництва, потреб промисловості, транспорту, зв'язку та оборони, для оздоровчих, рекреаційних, природоохоронних та історико-культурних потреб, ведення лісового та водного господарства та ін. Кожен різновид права постійного землекористування характеризується своїми особливостями, що зумовлені метою, для якої надається земельна ділянка, умовами користування нею, правами та обов'язками постійних землекористувачів та ін.

Припинення даного права здійснюється за наявності підстав, передбачених ст. 141 ЗК України, та в порядку, встановленому законом. Певна специфіка притаманна порядку припинення права постійного користування окремими землями, віднесеними законом до особливо цінних. Так, згідно з ч. 2. ст. 150 ЗК України припинення права постійного користування земельними ділянками особливо цінних земель, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення з підстави добровільної відмови від користування ними або шляхом їх вилучення здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

§ 7. Право оренди земельної ділянки

Важливим правовим інструментом забезпечення ринкового обігу земельних ділянок є інститут права оренди землі, що визначається як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності (ст. 93 ЗК України).

Регулювання земельно-орендних відносин здійснюється спеціальним Законом України «Про оренду землі»¹.

Право оренди земельної ділянки характеризується такими юридичними ознаками: 1) це окрема договірна форма землевикористання; 2) об'єктом права оренди за договором виступає певна земельна ділянка. При цьому слід мати на увазі законодавчі заборони та обмеження щодо оренди окремих видів земельних ділянок. Так, наприклад, не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, розташованих у прибережній захисній смузі водних об'єктів, крім випадків, передбачених законом; 3) визначення (індивідуалізація) земельної ділянки як об'єкта права оренди здійснюється на підставі кадастрового номеру земельної ділянки; 4) сторонами договору оренди земельної ділянки є орендодавець і орендар. Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. Орендодавцями приватних земельних ділянок, що перебувають у: а) комунальній власності, визначені сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом; б) державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.

Орендарями земельних ділянок закон визнає юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду районним, обласним, Київській і Севастопольській міській державній адміністрації, Раді міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінету Міністрів України; сільським, селищним, міським, районним та обласним радам, Верховній Раді Автономної Республіки Крим; громадянам та юридичним особам, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам; 5) використання земельної ділянки на праві оренди повинно здійснюватися відповідно до її цільового призна-

¹ Про оренду землі: Закон України від 06 жовтня 1998 р., що діє в редакції від 02 жовтня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>

чення; 6) зміст права оренди землі становлять правомочності володіння і користування орендаря; 7) це користування та володіння є платним, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати; 8) строковий характер права оренди землі; 9) зворотній характер орендних відносин: наслідком припинення договору оренди земельної ділянки є обов'язок орендаря повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. У разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, орендодавець має право на відшкодування збитків, розмір яких визначається сторонами договору оренди; 10) право оренди землі оформляється договором оренди земельної ділянки; 11) земельна ділянка як об'єкт права оренди може використовуватися орендарем для здійснення перш за все підприємницької діяльності; 12) повна господарська самостійність орендаря; 13) орендар земель набуває право власності на одержану з орендованих земель продукцію чи доходи.

Таким чином, право оренди землі — це окрема правова договірна форма використання земельної ділянки відповідно до вимог земельного законодавства, яка передбачає передачу її власником-орендодавцем або уповноваженими ним особами у тимчасове строкове володіння та користування іншій особі-орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької або інших видів діяльності з привласненням останнім одержаної продукції чи доходів.

Основним документом, який регулює відносини між орендодавцем земельної ділянки і орендарем, є договір оренди земельної ділянки, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Обов'язковим є досягнення згоди між сторонами з істотних умов, необхідних для укладення договору оренди земельної ділянки: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); дата укладення та строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, спосо-

бу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Строк договору оренди землі визначається сторонами на власний розсуд, однак з врахуванням обмежень щодо мінімального та максимального строків, передбачених законодавством. Законодавчо визначено граничний максимальний строк дії договору оренди земельної ділянки – не більше 50 років. Особливістю правового регулювання земельних орендних відносин є закріплення мінімального допустимого строку оренди землі в окремих випадках, зокрема, у разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка надається в оренду на строк не менше 30 років, у разі оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства (не менше 7 років).

Орендна плата – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі. Розмір, умови, способи, строки, порядок внесення і перегляду орендної плати за землю, відповідальність за її несплату встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до ПдКУ¹).

Визначення розміру орендної плати може здійснюватися як диспозитивним методом правового регулювання (щодо земель приватної власності), так й імперативним (щодо земель державної та комунальної власності). Орендна плата справляється у грошовій формі (для розрахунків за оренду земельних ділянок, що перебувають у державній і комунальній власності, ця форма є виключною) або за згодою сторін – у натуральній формі.

Розмір орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу: не може бути меншою за розмір земельного податку: для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, – у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – не більше 1 відсотка

¹ Податковий кодекс України від 02 грудня 2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/ed20190101>

їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки; для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, – у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по АРК або по області, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по АРК або по області; та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки (ст. 288.5. ПдКУ). Оскільки передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності здійснюється обов'язково на конкурентних засадах, крім випадків, встановлених частинами 2,3 ст. 134 ЗК України, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах, можливе перевищення цього граничного розміру орендної плати.

Зміст договору оренди землі становлять також взаємні права та обов'язки сторін договору. Права та обов'язки сторін договору оренди землі закріплені у статтях 24 і 25 Закону України «Про оренду землі», а також у ЗК України, ряді інших нормативно-правових актів України.

Серед характерних ознак договору оренди земельної ділянки слід виокремити: 1) виступає підставою для державної реєстрації виникнення, зміни чи припинення права оренди земельної ділянки; 2) є документом, що визначає параметри орендного землекористування, так як є правочином про надання земельної ділянки і порядок її використання; 3) є двостороннім, що встановлює взаємні зобов'язання сторін; 4) сторонами договору можуть бути особи, які спеціально передбачені у законі і наділені встановленими правомочностями; 5) за договором задовольняються не будь-які потреби орендаря, а лише ті, які відповідають цільовому призначенню орендованої земельної ділянки; 6) договір має строковий характер; 7) договір є оплатним; 8) за договором орендар набуває право володіння і користування земельною ділянкою з можливістю, у передбачених законом випадках, відчуження права оренди; 9) спеціалізований характер договору, спрямований на забезпечення конкретного виду діяльності.

Орендована земельна ділянка чи її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це

передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Виключення складають випадки, визначені законом, зокрема, укладення договору суборенди орендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди, які можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів суборенди відповідних ділянок не потребує згоди орендодавця (ст. 8² Закону України «Про оренду землі»). Заборона суборенди також стосується земельних ділянок в комплексі з розташованими на них водними об'єктами, земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів; а також земельних ділянок державної або комунальної власності, визначених спеціальним інвестиційним договором, укладеним з орендарем-інвестором із значними інвестиціями.

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому. Так, строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі. Право суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації. У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.

Правовими умовами виникнення права оренди земельної ділянки, визначеними у Законі України «Про оренду землі», є: 1) згода орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на земельну ділянку (ч. 1 ст. 16); 2) рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування – орендодавця про передачу ділянки, що перебуває у державній або комунальній власності, в оренду, або за результатами земельних торгів (ч. 2 ст. 16); 3) успадкування права оренди (ч.3 ст.16); 4) цивільно-правовий договір про відчуження права оренди (ч. 2 ст. 8¹, ч.3 ст.16); 5) перехід права власності на житловий будинок, будівлю, споруду (ч.3 ст.7); 6) засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рі-

шенням суду (ч.2 ст.7); 7) перехід права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для здійснення проекту на умовах державно-приватного партнерства, у тому числі на умовах концесії, до нового приватного партнера, концесіонера у разі зміни приватного партнера, концесіонера, що здійснюється у порядку, передбаченому Законом України «Про концесію» та Законом України «Про державно-приватне партнерство» (ч.8 ст.7); 8) обмін власниками та орендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди, належними їм правами користування земельними ділянками (ст.8²).

Законодавством передбачена письмова форма договору оренди земельної ділянки; за бажанням однієї зі сторін договір може бути посвідчений нотаріально. Власник земельної ділянки може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору оренди землі та скасувати таку вимогу.

Постановою Кабінету Міністрів України від 03 березня 2004 р. затверджено типову форму договору оренди землі. Існуюча судова практика виробила єдину позицію про те, що укладення договору оренди землі за типовою формою є правом, а не обов'язком учасників правовідносин. Обов'язковість дотримання форми Типового договору чітко встановлена лише для договорів оренди земель державної і комунальної власності (ст. 288 ПдКУ).

Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

Припинення дії договору оренди земельної ділянки здійснюється за наявності передбачених законом підстав: закінчення строку, на який договір було укладено; викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; смерть фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмова визначених у Законі осіб від виконання укла-

деного договору оренди земельної ділянки; ліквідація юридичної особи-орендаря, припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства); припинення (розірвання) спеціального інвестиційного договору, укладеного відповідно до Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проєктів із значними інвестиціями»; а також інші випадки, передбачені законом.

§ 8. Право користування землями для проведення розвідувальних робіт

Серед різновидів права землекористування самостійне місце займає право користування земельними ділянками для проведення геологознімальних, пошукових, геодезичних та інших розвідувальних робіт, актуалізація якого зумовлена розширенням видобування корисних копалин, зокрема, нафти і газу.

Видобуванню корисних копалин передують обов'язкове геологічне вивчення надр шляхом проведення розвідувальних робіт, яке нерозривно пов'язане з тимчасовим використанням відповідних земельних ділянок. Відносини, які виникають з цього приводу, регулюються земельним законодавством.

Чинне законодавство не містить законодавчого визначення даного права користування землею з метою геологічного вивчення надр. Проте із змісту ст. 97 ЗК України випливає, що таке право фактично існує і виокремлюється за своїми ознаками від інших, законодавчо визнаних видів права землекористування. Воно відрізняється передовсім від оренди, бо може виникати за погодженням із землекористувачем, якого закон не вважає орендодавцем. Окрім того, перелік істотних умов, необхідних для укладення, наприклад, договору оренди землі, значно ширший у порівнянні з вимогами, які висуває законодавство до укладення угоди на проведення розвідувальних робіт. В останньому випадку йдеться лише про строки і місце проведення розвідувальних робіт.

Особливість такого виду землекористування, як проведення розвідувальних робіт, полягає в тому, що воно, за загальним прави-

лом, може здійснюватися на будь-яких землях без вилучення (викупу) їх у власників та землекористувачів. Водночас проведення таких робіт на певних землях законом обмежується. Так, повністю заборонено проведення таких робіт на землях природних заповідників (ст. 16 Закону України «Про природно-заповідний фонд України»). На землях природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, оздоровчого та рекреаційного призначення дозволяється проведення розвідувальних робіт лише у виняткових випадках за рішенням Кабінету Міністрів України.

Право користування земельними ділянками для проведення підприємствами, установами та організаціями розвідувальних робіт може бути визначене як неповне право названих суб'єктів використовувати на підставі угоди тимчасово зайняті земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні інших осіб, без зміни їх цільового призначення та вилучення (викупу) для забезпечення доступу до ділянки надр, в межах якої здійснюється їх геологічне вивчення і розміщення споруд та обладнання, необхідного для проведення розвідувальних робіт¹.

За своєю правовою природою право користування тимчасово зайнятою земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт належить до зобов'язального права, яке полягає в праві надкористувача вимагати від власника земельної ділянки або землекористувача можливості тимчасового зайняття земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт. Особливість зобов'язального права невиключного (неповного) строкового володіння та користування тимчасово зайнятою земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт, полягає в тому, що воно є невідчужуваним і повинно бути оформлене угодою спеціалізованої організації, яка має намір проводити розвідувальні роботи, з власником землі або за погодженням із землекористувачем.

Суб'єкти права користування землями для проведення розвідувальних робіт поєднують у собі правовий статус тимчасового

¹ Золотарьова Д. М. Правові засади використання земель для проведення розвідувальних робіт. монографія / під заг. ред. проф. М. В. Шульги. Харків: Вид-во Фінарт, 2018. С. . 38.

землекористувача та користувача надр, реалізуючи одночасно земельну та гірничу правосуб'єктність.

Стаття 97 ЗК України створює враження, що для проведення розвідувальних робіт достатньо укласти відповідну угоду з власником земельної ділянки або погодити це питання із землекористувачем. Але системний аналіз чинного законодавства свідчить, що механізм набуття земельних прав для проведення таких робіт значно складніший.

Підставами для використання земельної ділянки відповідними суб'єктами шляхом проведення таких робіт виступають: а) погодження заінтересованим суб'єктом з відповідною радою питання про використання (надання) конкретної земельної ділянки для здійснення такого роду робіт; б) одержання спеціального дозволу на проведення розвідувальних робіт, тобто проведення геологічного вивчення надр у порядку, встановленому чинним законодавством; в) укладення угоди з власником земельної ділянки на тимчасове зайняття земельної ділянки (її частини) або погодження цього питання із землекористувачем.

Незалежно від того, на яких землях (приватних, комунальних чи державних) будуть проводитися розвідувальні роботи, сутність їх тимчасового зайняття з метою використання для проведення названих робіт не змінюється. Існують лише окремі моменти, які характеризують процедуру виникнення такого права. Особливість же виникнення даного права полягає в тому, що за будь-яких умов обов'язкове волевиявлення самих носіїв земельних прав (власника або землекористувача), в межах земельних ділянок (чи їх частин) яких будуть проводитись розвідувальні роботи.

Законодавством про надра передбачено, що земельні ділянки для користування надрами, за винятком окремих випадків, надаються користувачам надр після одержання ними спеціальних дозволів на користування надрами чи гірничих відводів. Отже виникнення права надрокористування (зокрема і щодо геологічного вивчення надр) передусь виникненню права землекористування.

Оскільки геологічне вивчення надр не потребує надання земельної ділянки у загальноприйнятому розумінні, а зумовлює лише її тимчасове зайняття, то очевидно слід вважати обов'яз-

ковість попереднього погодження земельного питання, наявність якого виступатиме запорукою того, що при укладенні угоди про тимчасове зайняття земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт з власником ділянки чи її користувачем можуть уточнюватися окремі умови угоди з урахуванням усіх фактичних обставин. Наявність в особі спеціального дозволу на геологічне вивчення надр та попереднього погодження земельного питання виступатиме достатньою підставою для укладення угоди спеціалізованою організацією – надрокористувачем і власником земельної ділянки чи землекористувачем на використання тимчасово займаних земель для проведення розвідувальних робіт. Законодавець виходить з того, що угода спеціалізованої організації з власником землі чи землекористувачем має бути покладена в основу виникнення права користування тимчасово зайнятою земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт як зобов'язального права. Ця угода має особливості, які стосуються її суб'єктного складу, порядку укладення та правах і обов'язках, які вона породжує у сторін.

Надрокористувач, що має намір проводити розвідувальні роботи, та особа, на землях якої будуть проводитись такі роботи, при укладенні угоди не мають абсолютної свободи у визначенні її умов. Площа земельної ділянки та її цільове призначення, а також максимальні строки проведення розвідувальних робіт зарані відомі і чітко визначені у спеціальному дозволі.

Цивільно-правовий характер угоди зумовлює можливість встановлення оплатного або безоплатного користування тимчасово зайнятою земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт. Проте з урахуванням того, що використання землі в Україні є платним, слід констатувати, що угода має передбачати платне використання земельної ділянки.

Вчинена у письмовій формі угода за бажанням сторін може бути нотаріально посвідчена. Моментом виникнення прав на земельну ділянку для проведення розвідувальних робіт було б доцільно вважати момент підписання сторонами угоди та акта приймання-передачі земельної ділянки, який має бути невід'ємною частиною угоди. З цього моменту повинен починатися перебіг строку тимчасового використання земельної ділянки.

Виникнення правовідносин щодо користування земельними ділянками для проведення розвідувальних робіт породжує в їх учасників суб'єктивні права та обов'язки, у складі яких можна виокремлювати декілька рівнів: а) загальні права та обов'язки землекористувача, передбачені ЗК України (ст. 95) та іншими земельно-правовими актами; б) спеціальні права та обов'язки, визначені ст. 97 ЗК України; в) права та обов'язки, встановлені угодою між власником земельної ділянки або землекористувачем та особою, яка проводить розвідувальні роботи.

Не виключається встановлення, наприклад, обов'язків за рішенням суду, як це впливає із змісту ст. 97 ЗК України. Так, рішення судів можуть бути спрямовані на встановлення додаткових обов'язків землекористувачів, крім тих, які визначені в нормативно-правових актах чи угодах. Наприклад, у випадку нанесення шкоди іншим суб'єктам земельних правовідносин суд може своїм рішенням покласти на користувача земельної ділянки обов'язок відшкодувати завдані збитки.

Особливості припинення права користування тимчасово зайнятими земельними ділянками для проведення розвідувальних робіт зумовлені нерозривним зв'язком права землекористування з геологічним вивченням надр. Підставою припинення даного права зазвичай виступає закінчення строку, на який була укладена угода на використання земельної ділянки. Дострокове припинення права землекористування можливе за приписами органів державного гірничого нагляду та інших уповноважених державних органів про припинення розвідувальних робіт. Наслідки припинення права користування землями для проведення розвідувальних робіт чітко визначені чинним земельним законодавством, яке передбачає фактично три види правових наслідків для суб'єктів, що на тимчасово зайнятих земельних ділянках проводили розвідувальні роботи: а) своєчасне повернення тимчасово зайнятих земельних ділянок; б) відшкодування у повному обсязі завданих збитків; в) приведення за свій рахунок тимчасово зайнятих земельних ділянок у попередній стан (у тому числі і шляхом проведення їх рекультивациі). Невиконання обов'язків спеціалізованою організацією, яка проводила розвідувальні роботи, тягне за собою настання для неї негативних правових наслідків.

Стаття 97¹ ЗК України дозволяє власнику спеціального дозволу на користування бурштиноносними надрами використовувати земельну ділянку на підставі угоди про проведення розвідувальних та видобувних робіт, яка укладається із власником землі та/або за погодженням із землекористувачем, із обов'язковим затвердженням оцінки запасів у встановленому законодавством порядку після проведення геологічного вивчення на відповідній ділянці бурштиноносних надр. Типова форма угоди про проведення розвідувальних та видобувних робіт на ділянках бурштиноносних надр затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 06.10.2021 р. № 1038¹.

§ 9. Речові та зобов'язальні права на землю

Питання щодо розмежування земельних прав на речові та зобов'язальні є об'єктом тривалої наукової дискусії. Виділення речових і зобов'язальних прав більшою мірою є характерним для цивільного права України. Однак з визнанням землі об'єктом нерухомості цивільно-правова регламентація суттєво поширилась і на земельні відносини. То ж питання про віднесення окремих земельних прав до речових чи зобов'язальних в сучасних умовах є досить актуальним та дискусійним.

Системне наукове обґрунтування загальних положень про поняття і сутність, різновиди, підстави виникнення та особливості здійснення речових прав запропоновано в межах наукових досліджень вчених-цивілістів². Не вдаючись до детального аналізу кваліфікуючих ознак речового права, варто зазначити, що основними з них є такі: (1) вони мають абсолютний і виключний характер; (2) відчужуваність; (3) перелік і зміст речових прав визначається безпосередньо в законі та підлягають обов'язковій державній реєстрації; (4) об'єктом речового права є індивідуаль-

¹ Про затвердження Типової угоди про проведення розвідувальних та видобувних робіт на ділянках бурштиноносних надр: постанова Кабінету Міністрів України від 06.10.2021 р. № 1038. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1038-2021-%D0%BF#Text>

² Майданик Р.А. Речове право: підручник. К. : Алеута, 2019. 1102 с.

но визначена річ; (5) мають специфічні речово-правові способи захисту та ін.

В цивільно-правовій доктрині речовим правом пропонується розуміти право, яке не може бути створене за волею учасників та (або) змінене ними за змістом, обсяг повноважень якого визначено законодавством залежно від виду речового права, яке передбачає безпосередній вплив на річ без сприяння інших осіб та усунення від неї третіх осіб¹. При цьому звертає на себе увагу та обставина, що відносно одного й того самого майна можуть одночасно існувати речові та зобов'язальні права. Яскравою ілюстрацією цьому є те, що сьогодні на законодавчому рівні право оренди землі, яке відносилось до зобов'язальних, визначається як речове право.

Звідси виникає логічне запитання: які критерії розмежування речових та зобов'язальних прав? Цивільно-правовий підхід щодо розмежування речових і зобов'язальних прав ґрунтується на тому, що у сфері речових прав вирішальне значення для задоволення інтересів уповноваженої особи мають її власні дії, тоді як у сфері зобов'язальних прав – це дії зобов'язаної особи². До того ж зобов'язальні права мають триваючий договірний та взаємний характер прав і обов'язків обох сторін правовідносин, що підкреслює їх відносну, а не абсолютну природу³. Більш того, об'єктом речового права завжди виступає річ (в земельному праві – земельна ділянка), об'єктом же зобов'язального права завжди є дія залежно від тієї підстави, на якій виникають вимога однієї особи і обов'язок іншої виконати цю вимогу.

Так які ж права на землю є речовими, а які зобов'язальними?

Вчені у галузі земельного права, аналізуючи чинне земельне законодавство України, слушно відмічають, що у ньому допущені істотні «перекоси», які сильно обмежують можливість існування зобов'язальних прав на земельну ділянку⁴. Така ситуація, на думку науковців, обумовлена невдалим регулюванням земельних відносин, зокрема, земельно-орендних. При цьому вчені не

¹ Там же. С.34.

² Майданик Р.А. Речове право: підручник. К. : Алеута, 2019. С. 34. (1102 с.)

³ Там же.

⁴ Мірошніченко А.М., Ріпенко А.І. Зобов'язальні права користування земельною ділянкою. Право України.2012.№ 7.С.40-49.

заперечують і доцільність одночасного існування речових та зобов'язальних прав, що «забезпечує належний правовий «арсенал» для різноманітного використання майна, зокрема, нерухомості»¹. Отже, встановлення речового чи зобов'язального права обумовлюється змістом правовідносин, які виникають. Зокрема, речове право, яке чітко визначене законом, є правом особи, що здійснюється його носієм безпосереднім ставленням до земельної ділянки, такий суб'єкт може самостійно вступати у відносини із третіми особами. З огляду на чинне земельне та інше законодавство системі речових прав на землю складають: право власності на землю, як найбільш повне речове право, право постійного користування земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки, і речові права на чуже майно (які також називають обмеженими речовими правами): право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), право земельного сервітуту. Ці речові права на землю виникають з моменту їх державної реєстрації, яка здійснюється відповідно до вимог Закону України

«Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Разом з тим, в ситуації, коли необхідно набути право на земельну ділянку дуже оперативно та /або на невеликий строк – ефективним правовим інструментом стане зобов'язальне право. Характерними ознаками зобов'язального права є: а) в зобов'язанні зміст обов'язку полягає у здійсненні активних дій, які конкретизуються, як правило, у договорі; б) суб'єктивні земельні права в зобов'язальних відносинах залежать від їх виникнення, типу й виду зобов'язань; в) у зобов'язальних правовідносинах уповноваженій особі кореспондується певний зобов'язаний суб'єкт, відомий на момент виникнення зобов'язання; г) у зобов'язальних відносинах поведінка зобов'язаної особи зумовлює реалізацію суб'єктивного права.

Специфіка відповідних видів зобов'язальних земельних прав полягає в тому, що вони різноманітні, виникають як з угод, так і інших правочинів, передбачених законом.

¹ Там же.

Зобов'язальні права можуть виникати як такі, що регламентовані на рівні закону, так і у випадках, коли вони не передбачені прямо в законі. Так, прикладом виникнення зобов'язальних прав, регламентованих законодавством, можуть бути випадки необхідності користування земельною ділянкою для проведення геолого-розвідувальних, пошукових та інших розвідувальних робіт (ст. 97 ЗКУ), ведення мисливського господарства (ЗУ «Про мисливське господарство та полювання»), лісокористування (ст. 18 ЗКУ). Водночас зобов'язальні права можуть мати місце і у випадках прямо не передбачених законом. Мова йде про використання земельних ділянок, наприклад, для облаштування платних паркувальних майданчиків, при використанні земельних ділянок для надання послуг оздоровчо-пляжного сервісу та ін.

Зобов'язальні права на землю необхідно розуміти як такі, що виникають на підставі договору (правочину) про користування земельною ділянкою у випадку використання земельної ділянки на нетривалий строк або лише у певному відношенні між суб'єктом речового права на землю та іншим суб'єктом.

§ 10. Право на сервітутне користування чужою земельною ділянкою

Поняття та зміст земельного сервітуту. Сервітутне право характеризується своєю досить давньою історією, яка сягає часів римського права. В подальшому сервітутне право лягло в основу тих різновидів речових прав, які прийнято називати обмеженими речовими правами, або правами на чужі речі.

Не дивлячись на таку тривалу правову історію сервітутних відносин, в сучасному українському законодавстві поняття сервітуту з'явилося лише в останні десятиліття. Ринкова економіка висунула нагальну потребу корінного реформування законодавства із застосуванням фундаментальних понять і принципів, які були розроблені і апробовані ще римським правом.

Потреба в правовому регулюванні сервітутних відносин і сама необхідність їх застосування виникли разом з визнанням та законодавчим закріпленням права власності громадян і юридичних

осіб на земельні ділянки. В сучасному українському законодавстві право сервітуту регулюється в основному Цивільним та Земельним кодексами України.

Поняття «земельний сервітут» міститься в межах більш широкої категорії «сервітут» (від лат. *servitus* або *servitutis* – підпорядкованість, повинність). Значення цього поняття дозволяє виокремити його ознаки та зрозуміти механізм реалізації земельного сервітуту, а саме: повноцінне використання однієї земельної ділянки забезпечується шляхом обмеженого, підпорядкованого використання частини чужої земельної ділянки. Виникнення земельного сервітуту обумовлено нерівноцінністю земельних ділянок, які можуть різнитися своєю якістю ґрунтів, наявністю чи відсутністю шляхів сполучення, водою чи інших природних ресурсів і т.ін. Призначення земельного сервітуту полягає в усуненні зазначеної нерівнозначності, зобов'язавши при цьому власника (користувача) більш вигідної земельної ділянки сприяти у використанні певних благ його земельної ділянки іншою особою, в інтересах якої встановлено земельний сервітут.

Відповідно до ст. 98 Земельного Кодексу України зміст права земельного сервітуту полягає в тому, що власник або землекористувач чи інша заінтересована особа наділяється правом обмеженого платного або безоплатного користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Встановлення земельного сервітуту не повинно призводити до позбавлення власника пануючої земельної ділянки жодної його правомочності щодо володіння, користування та розпорядження нею. При цьому земельний сервітут має здійснюватися способом, що є найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений, крім випадків, передбачених законом. Сервітутне право (сервітут) не підлягає відчуженню.

Об'єктом права земельного сервітуту виступає частина земельної ділянки. Межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту, наносяться на кадастровий план земельної ділянки і за необхідності переносяться в натуру (на місцевість) та закріплюються відповідними межовими знаками.

Суб'єктами права земельного сервітуту з одного боку є особа (сервітуарій), наділена правом користування чужою земельною ді-

лянкою, з іншого – власник (користувач) обслуговуючої земельної ділянки, обтяженої земельним сервітутом.

Зміст земельного сервітуту визначається сукупністю прав і обов'язків сервітуарія щодо користування чужою земельною ділянкою, а також власника (користувача) земельної ділянки, щодо якої встановлено сервітут. Права сервітуарія, як правило, пов'язані із забезпеченням здійснення тих дій, задля яких було встановлено сервітут (наприклад, прохід, проїзд і т.д.). Що стосується обов'язків сервітуарія, то вони пов'язуються з використанням об'єкта сервітуту відповідно до цільового призначення, внесенням плати за сервітутне землекористування (у тих випадках, коли сервітут платний), приведення земельної ділянки у попередній стан після завершення дії земельного сервітуту (якщо сервітут строковий).

Права власника (користувача) земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, пов'язуються з правом вимоги використовувати земельну ділянку на праві сервітутного землекористування лише в межах сервітуту та відповідно до його цільового призначення. Власник (користувач) земельної ділянки також має право на отримання плати за сервітутне землекористування. Обов'язки власника (користувача) земельної ділянки мають пасивний характер і, як правило, полягають у тому, що він має утримуватися від тих дій, які б заважали або унеможливлювали здійснення сервітутного землекористування.

Земельні сервітутути можуть бути постійними і строковими. Строк земельного сервітуту визначається при його встановленні. Строковим є земельний сервітут з визначенням конкретного строку в договорі, на який встановлюється цей сервітут. Такий строк у договорі землевласники або землекористувачі встановлюють за згодою сторін, залежно від мети, задля якої земельний сервітут встановлюється. При цьому строк дії договору земельного сервітуту, укладеного між орендарями сусідніх земельних ділянок, не може перевищувати найменший строк їх оренди.

Якщо ж земельний сервітут встановлено без строку, такий сервітут вважається постійним. Постійний земельний сервітут може бути встановлений договором щодо земельних ділянок, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб. При зміні власників таких земельних ділянок укладений та зареєстрований

постійний договір земельного сервітуту зберігається. При переході права власності на земельну ділянку за цивільно-правовою угодою або при спадкуванні, до нового власника переходять усі права і обов'язки, встановлені раніше укладеним договором земельного сервітуту. Постійним можна вважати також земельний сервітут, який встановлений щодо земельних ділянок, які знаходяться у постійному користуванні.

Сервітутне землекористування може бути як платним, так і безоплатним. Відповідно до ч. 3 ст.101 Земельного кодексу України власник, (користувач) земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом. Не стягується плата лише в тому випадку, якщо це прямо передбачено законом.

Таким чином, сторони можуть домовитися і або встановити плату за користування частиною чужої земельної ділянки, або ж таке користування може бути безоплатним. Розмір плати встановлюється сторонами самостійно за домовленістю, оскільки чинним законодавством не встановлено жодних норм, які б регулювали це питання. Крім плати за користування чужою земельною ділянкою (її частиною) згідно з укладеним договором земельного сервітуту, також може виникати питання щодо відшкодування збитків землевласнику або землекористувачу у зв'язку із встановленням на його земельній ділянці такого сервітуту.

Новелою земельного законодавства є визначення порядку встановлення земельних сервітутів на землях державної, комунальної власності, регламентований ст. 124-1, якою доповнено Земельний кодекс України згідно Закону України 1657-ІХ 15 липня 2021 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури приєднання до електричних мереж»¹. Означені законодавчі зміни спрямовані на спрощення процедури приєднання до електромереж електроустановок замовників, скорочення кількості процедур, документів та погоджень, а отже, на зменшення витрат часу замовників на приєднання до електромереж.

Проте, вбачається, що процедура встановлення земельних сервітутів на землях державної, комунальної власності є універсаль-

¹ Відомості Верховної ради від 29.10.2021р., № 44, Ст.354

ною, тобто вона застосовується не лише при встановленні земельних сервітутів для здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням до електричних мереж, а й для реалізації інших видів діяльності.

Порядком встановлення земельних сервітутів на землях державної, комунальної власності, регламентований ст. 124-1 Земельного кодексу України, визначаються чіткі строки розгляду клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою.

У ст. 124-1 ЗКУ зазначено, що особа, зацікавлена у встановленні земельного сервітуту на землях державної, комунальної власності, може звертатись із відповідним клопотанням у разі, якщо: (1) земельну ділянку не передано у користування або у разі необхідності встановлення земельного сервітуту на землях, не сформованих у земельні ділянки, – до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності; (2) земельна ділянка перебуває у користуванні – до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності, або до землекористувача.

Якщо ділянку необхідно сформувати, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування має протягом **1 місяця** з дня отримання клопотання прийняти рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з метою встановлення земельного сервітуту для будівництва, розміщення та експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури або у разі розташування на земельній ділянці, яку передбачається сформувати, будівель, споруд, що перебувають у власності заявника, а також у разі необхідності встановлення земельного сервітуту для розміщення, доступу та експлуатації таких будівель, споруд, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування не надав дозволу на розробку документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у

місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розробку документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування.

Рішення про надання згоди на встановлення земельного сервітуту є підставою для укладення договору про встановлення земельного сервітуту.

У разі **відмови** особи уповноваженого органу у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та/або укладення договору про встановлення земельного сервітуту такий **земельний сервітут встановлюється за рішенням суду за позовом особи, зацікавленої у його встановленні.**

Класифікація земельних сервітутів. На законодавчому рівні регламентується два основних види сервітутів – *предіальний (земельний) та персональний (особистий)*. Відмінність між цими видами сервітутів полягає в характері та змісті правових відносин, які виникають у сфері сервітутного землекористування. Що стосується *персонального (особистого) сервітуту*, то в даному випадку права закріплюються особисто за сервітуарієм, тобто належать конкретно визначеній особі. Тобто право вимагати встановлення сервітуту мають не лише землевласники та землекористувачі, а й конкретно визначені особи, які не є сусідніми землевласникам і землекористувачами, однак мають відношення до об'єктів, розміщених на чужих земельних ділянках. Мова йде про можливість укладення договорів особистого сервітуту.

Предіальний сервітут прийнято розглядати як територіально та функціонально визначене обтяження однієї земельної ділянки правом обмеженого використання її благ чи вигод власником (користувачем) іншої земельної ділянки, яка позбавлена таких благ і вигод, для ефективного та раціонального використання останньої¹.

Мету використання чужої земельної ділянки в якості класифікаційного критерію покладено в основу переліку земельних сервітутів, встановлення яких можуть вимагати власники або землекористувачі чи інші зацікавлені особи, який наведений у ст.

¹ Земельне право України: підруч./Г.І. Балюк, Т.О. Коваленко, В.В. Носік та ін./за ред. В.В. Носіка. Київ: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2008. С. 139 (511с.)

99 Земельного кодексу України. До них віднесені: 1) право проходу та проїзду на велосипеді; 2) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; 3) право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм); 4) право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування; 5) право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту; 6) право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення; 7) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій; 8) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; 9) право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем; 10) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; 11) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; 12) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; 13) право прогону худоби по наявному шляху; 14) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд; 15) право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків; 16) інші земельні сервітуту. Як свідчить останній пункт наведений перелік не є вичерпним. Отже, на практиці можуть виникати й інші форми сервітутного користування чужими земельними ділянками.

Земельні сервітуту можуть бути класифіковані в залежності від часу дії на постійні і строкові. До постійних належать земельні сервітуту, при яких одна ділянка постійно «обслуговує» іншу, підвищуючи її здатність задовольняти певні потреби власника (користувача) ділянки. Прикладом постійного сервітуту може бути право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій. Тимчасовим земельним сервітутотом можна вважати право встановлення будівельних

риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд, оскільки по завершенню будівництва чи ремонту будівлі (споруди) дія такого земельного сервітуту припиняється.

В спеціальній літературі запропоновано й інші класифікації земельних сервітутів. Зокрема, земельні сервітуту поділяють на сільські (водні, шляхові та ін..) й міські (право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд тощо).

Сфера застосування сервітутів в сьогоденні умовах дедалі розширюється, а отже, з'являються і нові різновиди земельних сервітутів. Така ситуація, очевидно, пов'язана з певними перевагами розглядуваного інституту права, який надає можливість розміщення тих чи інших об'єктів на чужих земельних ділянках без їх вилучення у землевласника або землекористувача.

Відповідно до ч. 3 ст. 25 Закону України «Про електронні комунікації»¹ оператори електронних комунікацій мають право вимагати від власників земельних ділянок або землекористувачів установлення сервітутів до категорії земель віднесених земельним законодавством для розгортання та експлуатації електронних комунікаційних мереж загального користування та/або інфраструктури. Встановлення таких сервітутів здійснюється відповідно до земельного та цивільного законодавства.

Питання розміщення об'єктів енергетики та передачі електричної енергії за договорами сервітуту також передбачено Законом України «Про землі енергетики і правовий режим спеціальних енергетичних об'єктів»². Зокрема, ст. 16 цього закону передбачається можливість встановлення постійних або строкових земельних сервітутів для розміщення об'єктів енергетики та передачі електроенергії, а саме для: 1) будівництва, реконструкції, капітального ремонту, розміщення експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури; 2) проходу, проїзду, а також перевезення будівельних та інших матеріалів через земельну ділянку для будівництва і експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури; 3) розміщення на земельній ділянці інформацій-

¹ Офіційний вісник України. 2021. № 6. Ст. 306.

² Відомості Верховної Ради України. 2011. № 1. Ст. 1.

них щитів, попереджувальних знаків, які стосуються будівництва та експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури; 4) проведення вишукувальних, дослідних та інших робіт для будівництва лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури.

Якщо встановлення земельного сервітуту призводить до неможливості використання земельної ділянки, власник чи користувач земельної ділянки має право вимагати вилучення (викупу) земельної ділянки, у тому числі в деяких випадках для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а орендар такої земельної ділянки має право вимагати розірвання договору оренди земельної ділянки.

Підстави та порядок встановлення земельного сервітуту. Відповідно до чинного земельного законодавства земельні сервітути можуть бути встановлені: (1) за договором; (2) за законом; (3) за заповітом; (4) за рішенням суду.

Найбільш поширеним є встановлення сервітуту на підставі договору між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Ініціатором встановлення земельного сервітуту може бути власник або користувач земельної ділянки, у якого виникла потреба у користуванні «сусідньою» земельною ділянкою (при цьому «сусідня» - не значить «суміжна», сусідніми можуть бути земельні ділянки, що не мають спільної межі), з метою усунення недоліків своєї земельної ділянки, обумовлених її місцем розташування або природнім станом. Якщо власники (користувачі) земельних ділянок дійшли згоди щодо встановлення земельного сервітуту, вони мають закріпити її договором. При цьому звертає на себе увагу та обставина, що на законодавчому рівні встановлена лише Типова форма договору про встановлення земельного сервітуту для розміщення об'єктів енергетики та передачі електричної енергії, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 26 січня 2022 року № 49.

У всіх інших випадках договір про встановлення земельного сервітуту може бути оформлений у вигляді договору за домовленістю сторін відповідно до вимог цивільного законодавства із зазначенням змісту сервітуту. Договір про встановлення сервітуту укладається у письмовій формі. Виходячи з мети встановлення земельного сервітуту, договір має містити: перелік прав та обов'яз-

ків, що надаватимуться сервітуарію, а також спосіб користування земельною ділянкою. Зважаючи на те, що сервітутне користування може бути як платним, так і безоплатним, в договорі має бути встановлена ціна за користування земельною ділянкою, а також визначено форму і порядок розрахунків; відповідальність за невиконання обов'язків сервітуарія; порядок відшкодування збитків і приведення земельної ділянки в попередній стан після припинення дії сервітуту. Якщо земельний сервітут, що встановлюється, є строковим, то в договорі визначається і строк його дії.

Договір про встановлення сервітуту за домовленістю сторін може бути посвідчений нотаріально. При цьому власник земельної ділянки наділений правом встановлення (скасування) вимоги нотаріального посвідчення договору про встановлення сервітуту. Встановлена вимога є самостійним обтяженням речового права на земельну ділянку і підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Обов'язковим додатком до договору про встановлення земельного сервітуту є технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а саме: кадастровий план з нанесенням меж сервітуту та акт винесення меж сервітуту в натурі.

Якщо домовленість щодо встановлення земельного сервітуту або істотних умов договору не досягнута, сервітутне право може виникнути на підставі відповідного судового рішення. Особа, зацікавлена в установленні сервітуту має право на звернення до суду з позовом, який має ґрунтуватися на праві вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки. Якщо позивач зможе довести суду, що належне використання його земельної ділянки неможливе без обтяження сервітутом чужої земельної ділянки, а також те, що потреби сервітуарія не можуть бути задоволені будь-яким іншим способом, підставою для встановлення сервітуту стане судове рішення. При прийнятті рішення про встановлення земельного сервітуту, суд має розглянути всі запропоновані варіанти його встановлення. Зважаючи на те, що інша сторона буде обмежена у використанні своєї земельної ділянки, суд приймає здебільшого той варіант, який є найменш обтяжливим. При цьому це правило не застосовується у разі встановлення

земельних сервітутів на земельній ділянці, сформованій у встановленому порядку на землях державної, комунальної власності.

Рішення суду про встановлення земельного сервітуту є обов'язковим до виконання. При цьому в рішенні суду повинно бути визначено зміст земельного сервітуту, платність чи безоплатність, строк і т.д. Встановлення земельного сервітуту як обтяження земельної ділянки підлягає обов'язковій державній реєстрації із зазначенням підстави такої реєстрації – рішення суду.

Ще однією з підстав виникнення сервітутного права є закон. Така можливість земельним законодавством не забезпечена, оскільки не містить правових приписів стосовно випадків, коли земельний сервітут виникає би безпосередньо на підставі закону.

Самостійною підставою встановлення земельного сервітуту згідно ст.100 Земельного кодексу України є заповіт. Дана підстава встановлення земельного сервітуту ґрунтується на волі власника обслуговуючої земельної ділянки (право на яку обтяжується сервітутом). Заповіт має містити положення про сервітут з урахуванням таких же вимог, які стосуються договору.

Право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»¹. Не зареєстрований земельний сервітут не набуває чинності, бо не відповідає вимогам законодавства, а отже, може мати серйозні правові наслідки при відчуженні земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Наприклад, покупець такої земельної ділянки має повне право не визнавати встановлений, але не зареєстрований (не узаконений) земельний сервітут.

Припинення дії земельного сервітуту. Земельний кодекс України (ст.102) містить вичерпний перелік підстав припинення дії земельних сервітутів. При цьому настання тієї чи іншої підстави не призводить до автоматичного припинення дії земельного сервітуту, а лише вказує на необхідність скасування державної реєстрації земельного сервітуту. З моменту скасування державної реєстрації дія земельного сервітуту припиняється. Отже, основними підставами припинення дії земельного сервітуту є:

¹ Відомості Верховної Ради України.2004. № 51. Ст.553

(1) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки; (2) відмова особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут; (3) рішення суду про скасування земельного сервітуту; (4) закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут; (5) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років; (6) порушення власником сервітуту умов користування сервітутом; (7) припинення підстав його встановлення; (8) коли встановлення земельного сервітуту унеможлиблює використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

За вимогою власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, може бути припинена на підставі судового рішення у разі: 1) припинення підстав його встановлення; 2) коли встановлення земельного сервітуту унеможлиблює використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

§ 11. Право на користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій)

Емфітевзис та суперфіцій становлять окрему групу речових прав. Право емфітевзису та суперфіцію за своїм правовим змістом та соціально-економічним призначенням в певній мірі є схожим з правом власності та правом оренди землі. На таку схожість вказує обсяг правомочностей суб'єктів вказаних прав, які багато в чому збігаються з правомочностями власника. Однак, суб'єкти емфітевзису та суперфіцію, на відміну від власника, не можуть вільно здійснювати користування та розпорядження майном, оскільки вони обмежуються законом і договором із власником. Як і орендні права, емфітевзис і суперфіцій мають стійкий характер, тобто не залежать від суб'єктного складу зазначених правовідносин, вони зберігаються при переході права власності на земельну ділянку до інших осіб. Так само, як і право оренди, право емфітевзису та суперфіцію можуть відчужуватися на підставі цивільно-право-

вих правочинів. При цьому предметом відчуження є не земельна ділянка як річ, а право користування нею.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис – від грецького «emphyteuein», що означає «обробляти земельну ділянку») відповідно до земельного та цивільного законодавства – це право, яке виникає на підставі договору між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб як землекористувач. Земельна ділянка, що перебуває в оренді, не може бути передана її власником іншій особі на праві емфітевзису.

Відмінними від інших прав на землю, право емфітевзису характеризується особливими ознаками, які визначають його юридичну природу, та дозволяють вирізнити його серед інших суміжних прав щодо використання землі. Серед них можна виокремити такі: (1) речовий характер; (2) строковість (користування може бути як строковим, так і безстроковим), при цьому строк користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором, але не може перевищувати 50 років; (3) відчужуваність та успадковуваність, а саме: право користування чужою земельною ділянкою може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування. При цьому можливість відчуження емфітевзису, встановленого щодо земель державної або комунальної власності, обмежена ч. 5 ст. 102-1 Земельного кодексу, відповідно до якої встановлено заборону його відчуження іншим особам, внесення до статутного капіталу, а також передачі в заставу, крім випадків коли право емфітевзису, було набуто землекористувачем на земельних торгах; (4) право емфітевзису виключає можливість власника земельної ділянки користуватися нею протягом його дії; (5) визначеність мети використання чужої земельної ділянки. Право емфітевзису надає особі право користування чужою земельною ділянкою виключно для сільськогосподарських потреб, а сама земельна ділянка має належати до категорії земель сільськогосподарського призначення; (6) платність користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором за домовленістю сторін. При цьому плата за користування земельною ділянкою

державної чи комунальної власності, визначена в договорі про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, укладеного на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору, а також у разі його поновлення.

Підстави набуття і зміст права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) визначаються ст.102-1 Земельного кодексу України. Згідно зазначеної статті єдиною підставою виникнення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб є договір про встановлення емфітевзису. Самостійних вимог щодо форми договору про встановлення емфітевзису ні земельне законодавство, ні цивільне законодавство не містить. Однак з огляду на аналіз ст. 206 Цивільного кодексу України та правові приписи Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»¹ можна зробити висновок, що договір про встановлення емфітевзису укладається в письмовій формі, а право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб підлягає обов'язковій державній реєстрації.

Договір про встановлення емфітевзису за домовленістю сторін може бути посвідчений нотаріально. При цьому власник земельної ділянки наділений правом встановлення (скасування) вимоги нотаріального посвідчення договору про встановлення емфітевзису. Встановлена вимога є самостійним обтяженням речового права на земельну ділянку і підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Об'єктом договору про встановлення емфітевзису виступає конкретна земельна ділянка з установленими межами, певним місцем розташування, а також належить до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Сторонами договору про встановлення емфітевзису виступають: з одного боку – власник земельної ділянки; з іншого – особа, яка наділяється правом користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (землекористувач – емфітевт). Отже, щодо складу власників земельної ділянки, яка може бути надана для користування на умовах договору емфітевзису, то до

¹ Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. Ст. 553.

нього можна віднести: (1) громадян України; (2) юридичних осіб, заснованих громадянами України; (3) територіальні громади (або органи місцевого самоврядування); (4) державу (або органи державної виконавчої влади). Емфітевтом можуть бути: (1) фізичні особи (незалежно від їх громадянства); (2) юридичні особи; (3) територіальні громади та держави.

Зміст права емфітевзису визначають права і обов'язки власника земельної ділянки і землекористувача (емфітевта), який наділений правом використовувати чужу земельну ділянку для сільськогосподарських потреб.

Коло прав власників земельних ділянок, суб'єктів емфітевзису, можна окреслити наступним чином: (а) власник земельної ділянки наділений правом вимоги від емфітевта використовувати її за цільовим призначенням; (б) право на одержання плати за користування земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором; (в) у разі продажу права користування земельною ділянкою власник має переважне перед іншими особами право на його придбання, за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах; (г) у разі продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі власник земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором; (д) право розірвання договору, укладеного на невизначений строк, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік.

Обов'язки власників земельних ділянок, щодо яких укладено договір емфітевзису, можуть бути визначені як законом, так і договором. Зокрема, власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав.

Правами та обов'язками наділені і землекористувачі (емфітевти), що відповідно до договору емфітевзису наділені правом користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарського призначення. Емфітевт має право володіти та користуватися земельною ділянкою в повному обсязі, відповідно до договору. Серед яких можна виокремити: (а) право використовувати земельну ділянку для сільськогосподарських потреб; (б) право відчуження земельної ділянки іншим особам, в тому числі передача земель-

ної ділянки в порядку спадкування; (в) право передавати земельну ділянку в оренду на строк, що не перевищує строк договору емфітевзису. При цьому в самому договорі емфітевзису може бути встановлено заборону про передачу такої земельної ділянки в оренду. Така заборона є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації у порядку, визначеному законом; (г) має переважне право перед іншими особами на укладення договору емфітевзису на новий строк. Це право може бути реалізоване лише тим землекористувачем, який використовує земельну ділянку на праві емфітевзису для вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) та належно виконує свої обов'язки за договором. Реалізація цього права здійснюється за правилами, встановленими ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Правам землекористувача кореспондують його обов'язки. Землекористувач зобов'язаний: (а) вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом; (б) ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення; (в) підвищувати її родючість; (г) застосовувати природоохоронні технології виробництва; (д) утримуватись від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації; (е) у разі продажу права користування земельною ділянкою, письмово повідомити про це її власника.

Земельним законодавством передбачені підстави припинення права емфітевзису. Зокрема, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) припиняється в разі: 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; 2) спливу строку, на який було надано право користування; 3) відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; 4) прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб; 5) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договору емфітевзису, укладеного у рамках такого партнерства); 6) за згодою сторін договору емфітевзису.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може бути припинено за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом. Перелік підстав для припинення емфітевзису не є вичерпним, оскільки закон може передбачити інші підстави припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) – це право, яке виникає на підставі договору між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою як землекористувач з метою будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Право суперфіцію може виникати також на підставі заповіту.

Право суперфіцію характеризується особливими ознаками, які визначають його юридичну природу, та дозволяють вирізнити його серед інших суміжних прав щодо використання землі. Серед них можна виокремити такі: (1) характерною рисою суперфіцію є його призначення – користування чужою земельною ділянкою для забудови; (2) право суперфіцію має речовий характер; (3) строковість, при цьому строк користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором (користування може бути як строковим, так і безстроковим), а стосовно земель державної чи комунальної власності він не може перевищувати 50 років; (4) відчужуваність та успадковуваність, а саме: право користування чужою земельною ділянкою може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування. При цьому можливість відчуження суперфіцію, встановленого щодо земель державної або комунальної власності, обмежена ч.5 ст. 102-1 Земельного кодексу, відповідно до якої встановлено заборону його відчуження іншим особам, внесення до статутного капіталу, а також передачі в заставу, крім випадків переходу права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, інші будівлі та споруди) або у разі, коли право суперфіцію було набуто землекористувачем на земельних торгах; (5) платність користування земельною ділянкою для забудови. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором за домовленістю сторін. При цьому плата за користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності, визначена в

договорі суперфіцію, укладеного на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору, а також у разі його поновлення; (6) право суперфіцію не виключає можливості власника земельної ділянки володіти, користуватися нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем; (7) будівлі (споруди), побудовані суперфіціарієм, належать йому на праві власності; (8) перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг прав власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою.

Наведені ознаки, які характеризують право користування чужою земельною ділянкою для забудови, дозволяють зробити висновок, що особливість суперфіцію полягає в тому, що таке право може відчужуватися землекористувачем або передаватися у порядку спадкування на підставі договору або заповіту, а також дає право землевласнику на прибуток від промислових об'єктів, збудованих на наданій земельній ділянці на умовах суперфіцію.

Підстави набуття і зміст права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіція) визначаються ст.102-1 Земельного кодексу України та ст. ст. 413 – 417 Цивільного кодексу України.

Підставами встановлення суперфіцію є договір між власником земельної ділянки та особою, яка має намір використовувати земельну ділянку для забудови, а також заповіт. Заповіт може бути підставою встановлення суперфіцію в разі наявності в ньому заповідального відказу, яким заповідач зобов'язує спадкоємця надати іншій особі право користування для забудови земельною ділянкою, що входить до складу спадщини. Існуючий суперфіцій також може переходити у спадщину, як на підставі заповіту, так і шляхом спадкування за законом.

Оскільки чинним законодавством не передбачено окремої форми договору про встановлення суперфіцію, очевидно, мають бути враховані вимоги встановлені цивільним законодавством та правові приписи Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»¹. Тож можна зробити висновок, що договір має бути укладеним в письмовій формі, а право

¹ Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. Ст.553

користування чужою земельною ділянкою для забудови підлягає обов'язковій державній реєстрації.

Договір про встановлення суперфіцію за домовленістю сторін може бути посвідчений нотаріально. При цьому власник земельної ділянки наділений правом встановлення (скасування) вимоги нотаріального посвідчення договору про встановлення суперфіцію. Встановлена вимога є самостійним обтяженням речового права на земельну ділянку і підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Право суперфіцію може бути передано іншій особі за будь-яким цивільно-правовим договором. Укладення такого договору не вимагає погодження його умов із власником земельної ділянки та є для нього обов'язковим. Суперфіціарій не зобов'язаний повідомляти власника земельної ділянки про наступне відчуження суперфіцію, оскільки законодавством (на відміну від правил про відчуження емфітевзису) не закріплено переважне право власника перед іншими особами на купівлю права користування нею. Власник ділянки, у свою чергу, зобов'язаний зберігати той характер відносин з новим суперфіціарієм, який існував з його попередником відповідно до умов договору про встановлення суперфіцію. При цьому необхідно підкреслити, що відчужується або успадковується не земельна ділянка, а право користування нею.

Об'єктом договору про встановлення суперфіцію виступає конкретна земельна ділянка з установленими межами, певним місцем розташування, а також належить до категорії земель, які відповідно до даних земельного кадастру можуть надаватися під забудову.

Суб'єктний склад права суперфіцію визначається наступним колом осіб: з одного боку – власник земельної ділянки, з іншого – особа (суперфіціарій), яка виявила бажання набути право на земельну ділянку для забудови. Органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади в межах своїх повноважень теж можуть бути сторонами договору суперфіцію.

Зміст права суперфіцію визначають права і обов'язки власника земельної ділянки і землекористувача (суперфіціарія), який наділений правом використовувати чужу земельну ділянку для забудови.

Власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на: (1) одержання плати за користування нею. Така плата не є оренд-

ною і не є платою за землю, що сплачується окремо до бюджету. Сторони договору самі визначають розмір плати за користування, періодичність виплати; її форму, умови, порядок тощо. Якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, договором може бути передбачено право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача; (2) володіння, користування нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем. Крім того законом власнику дозволено розпоряджатися земельною ділянкою, у тому числі шляхом відчуження її іншим особам. Отже, власник земельної ділянки має право вчиняти будь-які правочини щодо земельної ділянки, які не суперечать закону, сутності суперфіцію, не завдають шкоди суспільним інтересам та не впливають на обсяг прав землекористувача.

Обов'язки власника земельної ділянки пов'язуються законодавцем з наданням певної ділянки під забудову у строки, визначені договором про встановлення суперфіцію або заповітом. Крім того власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні ним права користування ділянкою.

Правам та обов'язкам власника земельної ділянки кореспондують відповідні права та обов'язки землекористувача (суперфіціарія). Зокрема, одним із основних прав суперфіціарія є право реалізації правомочності користування земельною ділянкою для забудови (будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, жилих тощо споруд) в обсязі, встановленому договором. При цьому треба мати на увазі, що земельна ділянка використовується не лише безпосередньо для будівництва, а й для обслуговування таких робіт (організації під'їзних шляхів, спорудження тимчасового житла для будівельників тощо). Суперфіціарій має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови. Землекористувач відповідно до закону наділений правом передавати право суперфіцію іншим особам шляхом договору або заповіту. Особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих самих умовах і в тому самому обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди). Суперфіціарій не зобов'язаний повідомляти власника ділянки про намір передати право суперфіцію іншій особі. Землекористувач повинен лише

повідомити власника земельної ділянки про заміну його іншою особою у зобов'язанні оплати користування ділянкою.

Суперфіціарій (землекористувач) зобов'язаний: (а) вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови та інші платежі, встановлені законом; (б) використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення; (в) приступити до використання земельної ділянки для забудови протягом трьох років з моменту встановлення суперфіцію; (г) у разі припинення суперфіцію на вимогу власника земельної ділянки знести будівлі та привести ділянку до стану, в якому вона була до надання її в користування. Якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки. Суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) припиняються в разі: (1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; (2) відмови землекористувача від права користування; (3) спливу строку, на який було надано право користування; (4) відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; (5) прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб; (6) невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років; (7) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договору суперфіцію, укладеного у рамках такого партнерства); (8) за згодою сторін договору емфітевзису, суперфіцію.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може бути припинено за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

§ 12. Особливості здійснення прав на землю за особливих умов

Конституція України гарантує право власності на землю¹, що є передумовою формування надійного правового механізму набуття здійснення та захисту відповідного права.

Здійснення права власності значною мірою пов'язано з безпечною екологічною обстановкою, забезпеченням територіальної цілісності та іншими факторами техногенного та природного характеру. За таких умов гарантування державою права власності на землю ставиться в залежність від необхідності забезпечення суспільних інтересів щодо використання конкретних земельних ділянок, або взагалі нівелюється через неможливість доступу до таких ділянок їх власниками. Відповідні ситуації особливо актуально проявляються в умовах техногенних катастроф (аварія на ЧАЕС) або збройного конфлікту, що триває на території нашої держави.

Згідно зі ст. 41 Конституції України, примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. А примусове відчуження таких об'єктів із наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану. Як бачимо важливою гарантією права власності на землю, навіть у надзвичайних умовах, виступає визначений порядок відшкодування вартості такої ділянки, що дає можливість особі у визначений спосіб набути право власності на земельну ділянку в іншому місці.

ЗК України не містить правового регулювання особливостей відчуження чи припинення права власності в умовах воєнного чи надзвичайного стану. Спеціальним Законом України «Про право-

¹ Докладніше див. Розділ X. Юридичні гарантії земельних прав.

вий режим воєнного стану» від 12 травня 2015р.¹, передбачено, що в Україні або в окремих її місцевостях, де введено воєнний стан, військове командування разом із військовими адміністраціями (у разі їх утворення) можуть самостійно або із залученням органів виконавчої влади, Ради Міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування примусово відчужувати майно, що перебуває у приватній або комунальній власності для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану в установленому законом порядку та видавати про це відповідні документи встановленого зразка (ст. 8). При цьому Закон (ст. 23) містить спеціальну норму щодо відшкодування збитків, завданих під час введення воєнного стану або повернення майна, та повернення такого майна після скасування правового режиму воєнного стану. Законодавством передбачено, що право на відшкодування вартості майна у разі його примусового відчуження в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану мають юридичні та фізичні особи, у яких відчужені будівлі, споруди, транспортні засоби та інше майно для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану або для відвернення чи ліквідації ситуацій, що стали причиною введення правового режиму надзвичайного стану, і відповідно їх правонаступники та спадкоємці. Примусове відчуження майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану може здійснюватися з попереднім повним відшкодуванням його вартості, а у разі неможливості попереднього повного відшкодування за примусово відчужене майно таке майно примусово відчужується з наступним повним відшкодуванням його вартості. У разі повернення майна особі у неї поновлюється право власності на це майно.

У зв'язку зі збройною агресією Російської Федерації щодо України, згідно Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні»², що був затверджений Законом України № 2102-IX, 24 лютого 2022 року в Україні введено воєнний стан, що, в свою чергу, зумовило низку обмежень конституційних прав

¹ Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12 травня 2015 року № 389-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 200. № 28. Ст. 224.

² Про введення воєнного стану в Україні: Указу Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/64/2022>

громадян, які передбачені статтями 30 – 34, 38, 39, 41 – 44, 53 Конституції України, а також тимчасові обмеження прав і законних інтересів юридичних осіб, включаючи можливість примусового відчуження майна, що перебуває у приватній або комунальній власності.

На даний час в Україні напрацьовується законодавча база, що визначає особливості здійснення земельних прав в особливий період. Зокрема, 24 березня 2022 року прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 року¹, яким визначено низку особливостей та обмежень у доступі та здійсненні права власності на землю шляхом доповнення Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України пунктами 27 і 28. Розвиток відповідних новел знаходимо в Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12 травня 2022 року².

Розкриємо лише ключові обмеження в сфері здійснення прав на землю за умов воєнного стану та їх правове забезпечення Перш за все такі обмеження стосуються набуття права власності на земельну ділянку із земель державної та комунальної власності. Законодавцем заборонено безоплатну передачу земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, та розроблення такої документації. Крім того, заборонено проведення земельних торгів щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності. Тобто в умовах

¹ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану: Закон України від 24 березня 2022 року № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>

² Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 12 травня 2022 року № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#n63>

воєнного стану державою встановлено заборону переходу у приватну власність земельних ділянок державної та комунальної власності.

Водночас обмеження права приватної власності, як і інших форм власності, визначено щодо земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, з метою уникнення незаконного захоплення земельних ділянок сільськогосподарського призначення передбачено продовження дії на один рік без волевиявлення сторін і без внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно існуючих договорів оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, строк користування якими закінчився після введення воєнного стану незалежно від форми власності.

Фактично на протипагу встановленим обмеженням є спеціальний порядок доступу та оформлення прав на земельні ділянки державної та комунальної власності, в особливий період, що зумовлено необхідністю забезпечення використання таких земель. Законодавець визначив особливий порядок передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв). Зокрема, формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється за рішенням органу, уповноваженого передавати земельну ділянку в оренду, та затверджується таким органом, без внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера.

Згідно із законом земельна ділянка вважається сформованою з моменту укладення договору оренди і припиняє бути об'єктом цивільних прав з моменту припинення договору, для укладення якої така земельна ділянка була сформована. Договір оренди земельної ділянки укладається без проведення земельних торгів, лише в електронній формі, та засвідчується кваліфікованими електронни-

ми підписами орендаря і орендодавця. Крім того договір оренди землі може передбачати передачу в оренду декількох земельних ділянок одним орендодавцем. Новели стосуються і реєстрації права оренди земельної ділянки. Зокрема, право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору оренди, яка здійснюється в Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану відповідною районною військовою адміністрацією. Книга реєстрації ведеться у паперовій та електронній формах. Натомість саме право оренди не підлягає державній реєстрації.

Термін оренди визначено до одного року, відтак мінімальні строки договору оренди щодо земель сільськогосподарського призначення в даному випадку не застосовуються. При цьому, договір оренди землі не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено. Враховуючи тривалість військового стану, можна передбачати в подальшому продовження дії вказаного строку, але на разі він обмежений одним роком.

Укладений в такий спосіб договір оренди містить низку обмежень прав орендаря земельної ділянки в частині, компенсації власних витрат на поліпшення земельної ділянки, заборони поновлення чи укладення договору оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря, передачі земельної ділянки в суборенду, встановлення земельного сервітуту, будівництво на такій ділянці об'єктів нерухомості, закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень, а також використання для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі. Обмеження стосуються також прав щодо розпорядження вказаною ділянкою, зокрема, на орендаря не поширюється переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу, можливість відчуження чи передачі в заставу права користування земельною ділянкою, поділу земельної ділянки, об'єднання її з іншою земельною ділянкою, зміна цільового призначення земельної ділянки;

Певні зміни в законодавстві торкнулись також плати за землю. Так, максимальний розмір орендної плати знижено з 12-ти до 8-ми

відсотків нормативної грошової оцінки, для договорів, що укладаються за визначеною вище спеціальною процедурою. Окрім того звільнено від плати за землю (земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності) земельні ділянки, що розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії, на територіях, тимчасово окупованих збройними формуваннями Російської Федерації, визначені обласними військовими адміністраціями як засмічені вибухонебезпечними предметами та/або на яких наявні фортифікаційні споруди¹. Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих збройними формуваннями Російської Федерації, визначається Кабінетом Міністрів України. Пільговий період зокрема встановлено з 1 березня 2022 року по 31 грудня року, наступного за роком, у якому припинено або скасовано воєнний, надзвичайний стан.

Забезпечення цільового використання земельної ділянки передбачає, як відомо, не лише дотримання певного виду використання але й необхідність активної діяльності щодо такого використання з метою уникнення забур'янення чи заростання чагарниками тощо, що є особливо актуальним для земель сільськогосподарського призначення. Відтак, важливою особливістю здійснення права власності та землекористування в умовах військового стану є відсутність відповідальності за невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням, що полягає у невикористанні земельної ділянки.

Розширено коло орендодавців за рахунок осіб, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування (крім державних, комунальних підприємств, установ, організацій), емфітевізу. Вказані землекористувачі отримали право передавати такі земельні ділянки в оренду строком до одного року для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Договір оренди земельної ділянки, що передається в оренду, наприклад, постійним користувачем, емфітевтом, укладається аналогічно в

¹ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану»: Закон України від 12 травня 2022 року № 2247-IX [Електронний ресурс]. Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#n63>

електронній формі та підлягає державній реєстрації натомість право оренди земельної ділянки, як і в попередніх випадках, не підлягає державній реєстрації.

Можливість передачі свого права на земельну ділянку отримали орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності на строк до одного року, без згоди власника земельної ділянки на підставі письмового договору про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, про що власник землі або орендар має бути повідомлений протягом п'яти днів з дня державної реєстрації договору про передачу права землекористування.

Враховуючи необхідність підтримання економіки держави, законодавцем розширено коло випадків передачі земельних ділянок державної, комунальної власності в оренду без проведення земельних торгів, зокрема, для розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій, розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай, будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів. В даному випадку, законодавцем передбачено спрощений порядок зміни цільового призначення земельної ділянки для вказаних цілей, зокрема без розроблення документації із землеустрою та без сплати втрат лісгосподарського виробництва та сільськогосподарського виробництва.

Серед обмежень умов договору оренди земельних ділянок, що поширюються на орендаря, варто вказати наступні заборони: зміни цільового призначення земельної ділянки, відчуження, застави (іпотека) права користування земельною ділянкою; передачі земельної ділянки в суборенду. Орендар зобов'язаний здійснити розміщення об'єктів, для яких земельна ділянка передана в оренду, протягом строку, визначеного договором оренди земельної ділянки.

Перелік осіб, яким надається право на одержання в оренду без проведення земельних торгів земельної ділянки державної, комунальної власності для розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій, а та-

кож перелік підприємств, виробничі потужності яких підлягають переміщенню (евакуації) із зони бойових дій, визначаються спільним рішенням обласної, Київської міської військової адміністрації, з території якої переміщуються (евакууються) виробничі потужності, та обласної, Київської міської військової адміністрації (а у разі припинення або скасування воєнного стану на відповідній території - обласної, Київської міської державної адміністрації), на територію якої такі потужності переміщуються (евакууються).

Важливою особливістю, що визначає термін дії договорів укладених в особливий період є їх збереження і після припинення або скасування воєнного стану в Україні чи окремих її місцевостях. Водночас після припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідних окремих її місцевостях такі договори не можуть бути поновлені, укладені на новий строк та продовжують діяти до закінчення строку, на який вони укладені. Крім того, після закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки, сформованої для передачі її в оренду відповідно за спрощеною процедурою, така земельна ділянка припиняє своє існування як об'єкт цивільних прав.

§ 13. Захист прав землекористувачів

Захист права землекористувачів здійснюється шляхом встановлення державою відповідних правових приписів і застосування санкцій до осіб, які не виконують або неналежним чином виконують їх вимоги.

Захист права землекористування передбачає захист суб'єктивних прав (правомочностей) землекористувача, у тому числі орендаря.

Захищаються права землекористувачів, встановлені ст. 95 ЗК України, а також іншими нормативно-правовими актами та договорами. Перелік цих прав залежить від цільового призначення конкретної земельної ділянки.

Захищаються права землекористувачів, які порушуються в результаті неправомірних та правомірних дій суб'єктів. В останньому випадку йдеться, наприклад, про вилучення за рішенням

уповноважених органів земельних ділянок для суспільних та інших потреб (ст. 149 ЗК України), встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок (ст. 156 ЗК України) та ін.

Визначальне значення для захисту земельних прав має імперативне положення ч. 2 ст. 95 ЗК України, згідно з яким порушені права землекористувачів підлягають відновленню в порядку, встановленому законом. Відновлення порушених прав як форма їх захисту здійснюється в адміністративному порядку за рішенням уповноважених органів, а частіше – у порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства при вирішенні земельних спорів. При цьому йдеться про захист не тільки порушених, а й невизнаних або оспорюваних земельних прав.

Гарантуючи захист прав на землю, закон виходить з того, що як власник земельної ділянки, так і землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків (ст. 152 ЗК України).

Особливість захисту прав землекористувачів полягає в тому, що захисту підлягають, з одного боку, речові, а з другого – зобов'язальні права суб'єктів. В обох випадках захист таких прав здійснюється з використанням цивільно-правового інструментарію. Так, захист речових прав забезпечується тими самими засобами, що і права власності. Йдеться, зокрема, про застосування виндикаційного та негативного позовів, з урахуванням вимог ст. 396 та гл. 29 ЦК України. Захист же зобов'язальних прав здійснюється відповідно до приписів гл. 51 ЦК України.

Певна специфіка притаманна захисту прав орендаря, якому забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку на рівні із захистом прав власності на земельну ділянку відповідно до закону. Орендар в установленому законом порядку має право вилучити орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці різними способами.

Забезпечуючи право на відшкодування збитків, завданих орендарю, яких він зазнав унаслідок невиконання орендодавцем умов,

визначених договором оренди землі, ст. 28 Закону України «Про оренду землі» збитками вважає фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права; б) доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

ЗК України містить спеціальну главу 23, що має назву «Захист прав на землю». Норми цієї глави фактично дублюють цивільно-правові приписи, закріплюють правові засади захисту прав на землю, зокрема, способи захисту цих прав.

До способів захисту права громадян та юридичних осіб на земельні ділянки (у тому числі землекористувачів) закон відносить: а) визнання прав; б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; в) визнання угоди недійсною; г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; ґ) відшкодування заподіяних збитків; д) застосування інших, передбачених законом способів¹.

Оскільки наведений перелік способів захисту прав на землю не є вичерпним, то не виключається можливість застосування, наприклад, способів захисту цивільних прав (які включають і права на землю). Йдеться, зокрема, про такі способи захисту прав землекористувачів, як відновлення становища, що існувало до порушення права, припинення дій, що порушують право, присудження до виконання обов'язку в натурі, компенсація моральної шкоди та ін.

Нарешті, землекористувач може використовувати право на самозахист, яке закріплене ЦК України (ст. 19) та відповідає конституційним положенням (ст. 55 Конституції України).

Контрольні питання

1. Дайте визначення права землекористування.
2. Назвіть види права землекористування.
3. Які специфічні риси права землекористування?

¹ Детальний аналіз способів захисту прав на землю див. у § 2 розд. X цього підручника.

4. Дайте визначення об'єкта права землекористування.
5. У чому полягає зміст права землекористування?
6. Відмінності загального і сумісного землекористування.
7. Стадії виникнення права землекористування.
8. Підстави припинення права землекористування.
9. Назвіть групи прав і обов'язків землекористувачів.
10. У чому полягає сутність постійного землекористування?
11. Особливості права постійного землекористування.
12. Дайте визначення оренди землі.
13. Особливості суперфіцію.
14. У чому полягає специфіка емфітевзису?
15. Дайте юридичну характеристику права на сервітутне користування чужою земельною ділянкою.
16. Класифікація земельних сервітутів.
17. Підстави та порядок встановлення та припинення земельного сервітуту.

РОЗДІЛ VIII. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

§ 1. Юридичне поняття обігу земельних ділянок

У радянський період право виключної власності на природні об'єкти переважно трактувалося в сенсі його виключення з майнового цивільно-правового обігу. Земельні ділянки виключалися з товарного обігу на тій підставі, що не мали первісної вартості та матеріально-грошового еквівалента, відносились до об'єктів, які не підлягають купівлі-продажу та відчуженню будь-яким іншим чином і надавалися тільки у користування¹.

Однак активний розвиток в Україні ринкової моделі економіки безпосередньо відображається і на особливостях земельних відносин – сучасне земельне право базується на різноманітні права власності на землю та прав на земельні ділянки². Передусім, це проявляється у появі та поширенні категорій ринку земель та обігу земель, між якими існує деяка відмінність.

При співвідношенні понять «ринку земель» та «обігу земель» багато авторів допускають змішування економічних та юридичних понять. Ринок земель – це передусім врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також реалізації фізичними і юридичними особами, державою і територіальними громадами гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування і функціонування інфраструктури ринку землі, державного і самоврядного регулювання ринку землі на національному, регіональному та місцевому рівнях, забезпечення захисту прав

¹ Каракаш І. І. *Право власності на природні об'єкти та їх ресурси в Україні: монографія. Одеса: Юридична література, 2017. 436 с.*

² Земельне право України: навчальний посібник / За ред. І.І. Каракаша і Т.С. Харитоновой. Вид. 2-ге, переробл. і допов. Одеса: Юридична література, 2017. 588 с.

учасників ринку землі. Натомість обіг земель визначається як врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між відповідними суб'єктами у процесі переходу прав на конкретні земельні ділянки з підстав і в порядку, передбачених законом, договором або рішенням суду¹. Тобто поняття «ринку земель», – це, перш за все, категорія економічна і соціальна. Поняття ж «обігу земель» є більш юридичним і фактично означає перехід певних прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої.

Об'єктом ринкових земельних правовідносин є земельна ділянка з характерними для неї фізичними та юридичними ознаками (нерухомість, обмеженість у просторі, неможливість переміщення з одного місця на інше, правовий титул, права та обов'язки особи). З урахуванням фізичних ознак земельні ділянки як об'єкт суб'єктивного права фізично не можуть передаватись з рук у руки від однієї особи до іншої, тому словосполучення «обіг земельних ділянок» характеризує економічний аспект ринку землі. У зв'язку з цим, в юридичному значенні це поняття слід розглядати через призму врегульованих нормами чинного законодавства суспільних відносин, що виникають між особами з приводу набуття і реалізації права власності та інших речових прав на земельні ділянки, права оренди земельних ділянок. Тому обіг земельних ділянок має означати перехід прав на земельну ділянку від однієї особи до іншої. При цьому підстави, способи, правові форми і порядок передачі прав на земельні ділянки мають визначатися у чинному законодавстві².

Класифікація обігу земель за критерієм підстав набуття прав на землю включає:

1) *адміністративний обіг земель*, який відбувається на підставі адміністративно-правових актів, наприклад, отримання зе-

¹ Носік В.В. *Правове регулювання ринкового обігу земельних ділянок // Земельне право України: підручник / М.В. Шульга (кер. авт. кол.), Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.І. Гетьман та ін.; за ред. М.В. Шульги. К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 202-203*

² Носік В.В. *Правове регулювання ринкового обігу земельних ділянок // Земельне право України: підручник / М.В. Шульга (кер. авт. кол.), Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.І. Гетьман та ін.; за ред. М.В. Шульги. К.: Юрінком Інтер, 2004. – С.202 - 204.*

мельної ділянки у власність (приватизація) або у постійне користування на підставі рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування;

2) *обіг земель на підставі судових рішень*, що може відбуватися за рішенням суду у випадку, передбаченому ст. 145 ЗК України, наприклад, у разі якщо відповідно до закону власник земельної ділянки зобов'язаний відчужити її протягом певного строку і земельна ділянка не була відчужена ним протягом такого строку, така ділянка підлягає конфіскації за рішенням суду, тобто примусово змінює свого власника;

3) *цивільний обіг земель*, що відбувається на підставі цивільних правочинів. У цивільному обігу земель слід виділяти ринковий обіг земель (ринок земель) та позаринковий обіг земель. На земельному ринку перехід прав на земельні ділянки відбувається на основі конкуруючого попиту та пропозиції на підставі оплатних договорів. Позаринковий обіг характерний для відносин безоплатного переходу прав на підставі двосторонніх (договір міни, дарування, довічного утримання) або односторонніх правочинів (заповіт)¹.

Об'єктом правовідносин обігу земель виступають земельні ділянки, які не заборонені законом для вільного відчуження від однієї особи до іншої, та права на них. Суб'єктом ринкових земельних правовідносин виступають фізичні і юридичні особи, органи державної влади та місцевого самоврядування, які можуть бути учасниками цивільно-правових відносин. Зміст цих правовідносин становлять права та обов'язки всіх учасників ринкових земельних відносин.

До правових засад обігу земельних ділянок слід віднести: а) рівність суб'єктів права власності і господарювання перед законом; б) законність; в) гарантованість і непорушність права власності на землю; г) додержання цільового призначення земельних ділянок; г) врахування сервітутів та інших існуючих обмежень на земельні ділянки; д) обов'язковість відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) у передбачених законом випадках; е) обов'язко-

¹ Зубрицький О.В. Співвідношення поняття «обіг земель сільськогосподарського призначення» з суміжними поняттями. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Серія Юриспруденція. 2016. № 23. С. 146–149.

вість проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок при укладенні цивільно-правових угод; є) обов'язковість нотаріальної форми цивільно-правових угод із земельними ділянками; ж) обов'язковість державної реєстрації прав на земельні ділянки¹.

§ 2. Інституційно-функціональне забезпечення переходу прав на земельні ділянки

Відповідно до ст. 14 Конституції України держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. У зв'язку з цим органи державної влади та місцевого самоврядування зобов'язані вживати організаційно-правові та інші заходи, спрямовані на створення умов для безперешкодного обігу земельних ділянок, а також забезпечувати узгодження приватних, громадських, державних інтересів у процесі формування первинного і функціонування вторинного ринку землі.

Державне регулювання обігу земельних ділянок передбачає виконання органами державної влади та місцевого самоврядування комплексу організаційно-правових, фінансових, економічних, кадрових, інформаційних, науково-технічних та інших заходів, спрямованих на забезпечення вільного доступу до земельних ділянок усіх зацікавлених осіб, безперешкодного набуття прав на земельні ділянки, створення необхідної інфраструктури, забезпечення правового захисту не лише суб'єктів права на землю, а й усіх учасників ринку землі.

Зокрема, органи державної влади та місцевого самоврядування мають виконувати завдання щодо розробки та вдосконалення прозорого порядку відчуження земельних ділянок, надання фізичним і юридичним особам можливості вибору різних дозволених видів функціонального використання земельних ділянок, розроблення механізмів набуття прав на земельні ділянки на конкурентних за-

¹ Носік В.В. Правове регулювання ринкового обігу земельних ділянок // *Земельне право України: підручник* / М.В. Шульга (кер. авт. кол.), Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.І. Гетьман та ін.; за ред. М.В. Шульги. К.: Юрінком Інтер, 2004. – С. 202 - 204.

садах. Крім того, вказані органи зобов'язані формувати необхідну інфраструктуру ринку землі, забезпечувати її функціонування, створювати умови для розвитку конкуренції, забезпечення прозорості і законності операцій із земельними ділянками. У зв'язку з цим неабияке значення для належного функціонування обігу земельних ділянок має організація земельних бірж, земельних банків та інших фінансово-кредитних установ, створення дієвої і доступної для кожного державної реєстраційної системи прав на землю. Відповідно до вимог чинного земельного законодавства України перехід прав на земельні ділянки потребує обов'язкового проведення їх експертної грошової оцінки юридичними і фізичними особами, які одержали Сертифікат оцінювача і мають право проводити таку оцінку згідно із Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність».

Відповідно до ст. 14 Конституції України громадяни, юридичні особи і держава набувають і реалізують право власності на землю виключно відповідно до закону. Виходячи з цього лише Верховна Рада України у законі визначає земельні ділянки, що можуть перебувати у вільному обігу без будь-яких законодавчих чи інших заборон, встановлювати обмежений обіг земельних ділянок для окремих категорій земель та окремих суб'єктів, визначати землі, що не можуть перебувати у цивільно-правовому обігу, або ж встановлювати мораторій на відчуження чи інший спосіб передачі земельних ділянок від однієї особи до іншої на певний строк.

§ 3. Правочини із земельними ділянками

Відповідно до статей 13, 14, 41 Конституції України, а також до норм чинного ЗК України обіг земельних ділянок має здійснюватись у визначених законом правових формах, важливе місце серед яких займають правочини. При цьому у ЗК України не вживається поняття «правочини», а застосовується термін «угоди» щодо набуття права власності на земельні ділянки чи права користування.

Види, зміст та порядок укладення правочинів із земельними ділянками визначені у нормах глав 20–21 та в інших статтях ЗК України, а також у нормах глави 27 та інших главах ЦК України.

Названі у цих законах правочини із земельними ділянками мають передусім приватний характер. Тому до регулювання відносин, що виникають у процесі укладення і виконання таких угод, необхідно застосовувати передусім норми цивільного законодавства України. Водночас за своєю юридичною природою угоди із земельними ділянками мають не лише цивільно-правовий, а й публічно-правовий характер. Мається на увазі, перш за все, прийняття рішень про затвердження містобудівної документації території населених пунктів, віднесення тієї чи іншої земельної ділянки до певної категорії земель, встановлення або зміна цільового призначення земельної ділянки, встановлення публічних сервітутів та інших обтяжень на земельні ділянки, затвердження проекту відведення та визначення меж земельної ділянки на місцевості, державна реєстрація прав. Отже правове регулювання обігу земельних ділянок потребує комплексного підходу до застосування норм та методів як приватноправового, так і публічно-правового характеру.

Відповідно до ст. 202 ЦК України правочини можуть бути односторонніми та багатосторонніми (договори). Така класифікація правочинів є прийнятною і для характеристики правових форм обігу земельних ділянок. Зокрема, до односторонніх правочинів із земельними ділянками належать: а) дарування; б) спадкування за заповітом, в) добровільна відмова від земельної ділянки. До двосторонніх правочинів відносяться: а) договір купівлі-продажу; б) договір міни; в) договір про спільну власність на земельну ділянку; г) договір про довічне утримання особи, яка є власником земельної ділянки; д) договір про переуступку частки у праві власності на земельну ділянку; е) установчий договір про створення господарського товариства з передачею земельної ділянки чи права користування земельною ділянкою до статутного капіталу; є) договір оренди земельної ділянки; ж) договір суборенди земельної ділянки; з) договір про право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій); к) договір про право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) тощо.

Враховуючи особливості землі як об'єкта права класифікація правочинів із земельними ділянками може проводитись і за іншими ознаками. Так, наприклад, залежно від категорії земель слід

розрізняти правочини із земельними ділянками сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення (житлової і громадської забудови, промисловості, транспорту, телекомунікацій, оборони та іншого спеціального призначення, лісгосподарського призначення тощо). Залежно від суб'єктного складу правочини із земельними ділянками можуть бути між фізичними особами, між фізичними і юридичними особами, між юридичними особами, між фізичними та юридичними особами і органами державної влади та місцевого самоврядування. Названі критерії класифікації правочинів із земельними ділянками не є вичерпними і можуть бути розширені.

У сучасних умовах становлення первинного і вторинного ринків землі обіг земельних ділянок оформляється переважно договорами купівлі-продажу.

Загальні вимоги щодо поняття, форми, порядку укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки визначені у ЦК України.

У ЗК України закріплюються вимоги щодо земельної ділянки як предмета угоди, правового становища покупців і продавців земельних ділянок, змісту угод, порядку укладення, оформлення і виконання договору купівлі-продажу земельних ділянок. Зокрема, ст. 127 ЗК України регулює особливості укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок державної і комунальної власності.

Земельні ділянки, що підлягають продажу, мають бути вільними від прав на них інших осіб, за винятком певних обмежень і сервітутів, встановлених законом чи рішенням суду відповідно до статей 98–102, 110–115 ЗК України.

Покупцями земельних ділянок із земель державної та комунальної власності можуть бути громадяни України, а також юридичні особи, засновані громадянами України і юридичними особами України.

При цьому покупцями земель сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України і юридичні особи України, які відповідають вимогам, закріпленим у ст. 130 ЗК України. Для покупців земельних ділянок несільськогосподарського призначення законом також можуть бути визначені ті чи інші вимоги (наявність у власності об'єктів нерухомого майна на

земельній ділянці, статус суб'єкта підприємницької діяльності, приватизація об'єктів незавершеного будівництва чи об'єктів загальнодержавної власності, укладення договору про державно-приватне партнерство тощо).

За чинним земельним законодавством України не можуть бути покупцями земельних ділянок із земель державної та комунальної власності юридичні особи України, які засновані виключно на державній і комунальній власності, засновані особами без громадянства чи іноземними фізичними і юридичними особами, у статутному капіталі яких є частка державної чи комунальної власності, засновані громадянами і юридичними особами України разом з іноземними фізичними і юридичними особами щодо земель сільськогосподарського призначення тощо.

За ЗК України, іноземні фізичні і юридичні особи, особи без громадянства мають право на укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок лише несільськогосподарського призначення для підприємницької діяльності у межах населених пунктів або ж за їх межами у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Продавцями земельних ділянок державної і комунальної власності є органи державної влади та місцевого самоврядування. У випадках, передбачених ЗК України, продавцем земельних ділянок державної власності може бути Кабінет Міністрів України.

Основними способами продажу земельних ділянок є конкурентний продаж та викуп земельної ділянки під об'єктами нерухомого майна, так званий «договірний продаж». Продаж земельних ділянок із земель державної та комунальної власності має здійснюватись переважно на конкурентних засадах шляхом проведення земельних торгів в порядку, передбаченому статтями 134–139 ЗК України. Особливості продажу земельних ділянок державної і комунальної власності іноземним державам та юридичним особам закріплені у ст. 129 ЗК України.

Чинний ЗК України передбачає, що право власності на земельні ділянки може набуватись відповідними суб'єктами не лише на основі договорів купівлі-продажу, а й інших цивільно-правових угод, як то: договори міни, дарування, а також правочин успадкування та ін. Укладення таких угод здійснюється відповідно до ЦК України з урахуванням вимог ЗК України.

Предметом іпотеки може бути майно, пов'язане з землею, – будівля, споруда, квартира, підприємство (його структурні підрозділи) як цілісний майновий комплекс, а також інше майно, віднесене законодавством до нерухомого. Відповідно до законодавства України предметом іпотеки можуть бути також належні громадянам на праві приватної власності земельні ділянки та багаторічні насадження.

Угоди, що укладаються із земельними ділянками у процесі приватизації земель державної і комунальної власності, а також на вторинному ринку землі, за своїм змістом і формою мають відповідати вимогам, закріпленим у чинному ЗК України, а також нормам цивільного законодавства.

Стаття 132 ЗК України передбачає обов'язкове додержання письмової нотаріальної форми угод про перехід права власності на земельні ділянки та їх державної реєстрації.

Зміст угод про перехід права власності на землю залежить від правового режиму земельної ділянки, а також способу відчуження земельної ділянки та виду цивільно-правової угоди, а також інших умов.

§ 4. Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах

Земельний Кодекс України (ст. 134) встановлює принцип обов'язковості продажу земельних ділянок державної та комунальної власності та прав на них на конкурентних засадах (земельні торги).

У теорії земельного права визнається, що земельні торги можуть мати дві форми – земельний аукціон і земельний конкурс (тендер).

Учасниками земельних торгів можуть бути юридичні особи і громадяни, які сплатили реєстраційний і гарантійний внески і можуть бути покупцями земельних ділянок відповідно до законодавства України. Згідно зі ст. 135 ЗК України земельні торги проводяться виключно у формі аукціону. Вони можуть проводитись також за рішенням суду.

Земельний аукціон необхідно розглядати як врегульований нормами чинного ЗК України та іншими законодавчими актами конкурентний продаж земельних ділянок або прав на них, відповідно до якого право власності або інші права на земельну ділянку набуває той учасник земельних торгів, який у ході проведення земельних торгів запропонує найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування такою ділянкою відповідно до її цільового призначення.

Земельний кодекс України (гл. 21) визначає порядок проведення земельних торгів, який складається з декількох етапів. Кожен з них включає організаційно-правові, інформаційні заходи, пов'язані з вибором, формуванням земельних ділянок як об'єктів цивільних прав і підготовкою таких ділянок для продажу у вигляді окремих лотів, проведенням рекламної кампанії, підготовкою і прийняттям рішень органів державної влади та місцевого самоврядування щодо проведення земельних торгів, підготовкою і затвердженням локальних нормативно-правових актів щодо порядку проведення земельних торгів, проведенням земельних торгів та оформленням їх результатів.

З правової точки зору результати земельних торгів є юридичним фактом, з яким пов'язується настання, зміна та припинення земельних правовідносин. Враховуючи юридичне значення земельних торгів для набуття і реалізації права власності та інших прав на земельні ділянки тими чи іншими суб'єктами, у ЗК України передбачаються підстави визнання земельних торгів такими, що не відбулися. Відповідно до ст. 138 ЗК України земельні торги визнаються такими, що не відбулися, у разі: а) відсутності учасників або наявності тільки одного учасника; б) якщо жоден з учасників не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота; в) відмови переможця від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів. На звання перелік підстав є вичерпним.

У разі незгоди учасника чи переможця земельних торгів з рішенням організатора аукціону про визнання земельних торгів такими, що не відбулися, спір вирішується у судовому порядку.

Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, супер-

фіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за придбання прав емфітевзису, суперфіцію, або найвищий розмір орендної плати, зафіксовані під час проведення земельних торгів.

Земельні торги проводяться в електронній торговій системі, що перебуває у державній власності. Порядок функціонування та адміністрування електронної торгової системи затверджує Кабінет Міністрів України.

§ 5. Відчуження (викуп) земельних ділянок для суспільних потреб

Відповідно до ст. 41 Конституції України ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності на землю. Право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване як виняток з мотивів суспільної необхідності на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Ці конституційні гарантії спрямовані на захист права приватної власності на землю. Водночас Основний Закон держави забезпечує реалізацію соціальної функції права власності і передбачає можливість припинення права приватної власності на землю, якщо цього вимагають суспільні потреби чи виникає суспільна необхідність.

Стаття 146 ЗК України надає право органам державної влади та місцевого самоврядування приймати рішення про викуп земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, для суспільних потреб у випадках та в порядку, встановлених законом. Юридична природа, підстави, умови, способи, форми та механізм викупу земельних ділянок для суспільних потреб визначаються у Законі України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 року (далі – Закон).

За статтею 1 Закону відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності – це перехід права приватної власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, за плату у державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому.

Закон закріплює два правові способи і відповідні їм організаційно-правові механізми відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності: а) викуп земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості для суспільних потреб; б) примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

У Законі суспільні потреби визначаються як обумовлені загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреби у земельних ділянках, у тому числі тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, викуп яких здійснюється в порядку, встановленому законом. Водночас суспільна необхідність – це обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади виключна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому законом порядку.

Об'єктами відчуження можуть бути земельна ділянка (її частина), житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Перелік суспільних потреб, для яких органи державної влади та місцевого самоврядування мають право приймати рішення про викуп земельних ділянок та розташованих на них об'єктів нерухомості, визначається не у ЗК України, а у ст. 7 Закону, а саме: забезпечення національної безпеки і оборони; будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури та ін.

Цей перелік суспільних потреб є вичерпним.

За Законом ініціатива щодо викупу земельної ділянки та розташованих на них об'єктів нерухомості для суспільних потреб може

належати лише таким суб'єктам: органи виконавчої влади та місцевого самоврядування; спеціальні адміністрації з управління об'єктами природно-заповідного фонду; особи, які отримали спеціальний дозвіл (ліцензію) на користування надрами; підприємства, які здійснюють будівництво, капітальний ремонт, реконструкцію, експлуатацію об'єкта транспортної та енергетичної інфраструктури, захисних гідротехнічних споруд і які погодили місце розташування таких об'єктів у випадках та в порядку, визначених ст. 151 ЗК України.

Викуп земельних ділянок права приватної власності для суспільних потреб має здійснюватись за згодою власника, якщо останній не заперечує проти запропонованої йому викупної ціни земельної ділянки. У разі незгоди власника земельної ділянки з викупною ціною це питання вирішується в судовому порядку.

Уповноважений орган, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, зобов'язаний письмово повідомити про це їх власника (власників) протягом п'яти днів з дня прийняття такого рішення, але не пізніше ніж за три місяці до їх викупу.

Власник (власники) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, протягом одного місяця з дня отримання інформації (письмового повідомлення) письмово повідомляє відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування про надання згоди на проведення переговорів щодо умов викупу або відмову від такого викупу.

Викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, здійснюється шляхом укладення договору купівлі-продажу, що підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. У разі надання особі у власність земельної ділянки чи іншого майна замість викупленого може укладатися договір міни. Викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, може здійснюватись лише за згодою їх власників. Порядок викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб передбачений у ст. 12 згаданого Закону.

Законом гарантуються права власників земельних ділянок, щодо яких прийнято рішення про їх викуп для суспільних потреб,

а саме: а) володіти, користуватися та розпоряджатися цими об'єктами на власний розсуд; б) отримувати доходи від використання земельної ділянки; в) здійснювати витрати, пов'язані з використанням земельної ділянки за цільовим призначенням; г) набути у власність іншу рівноцінну земельну ділянку замість викупної ціни земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, вартість яких враховується при визначенні викупної ціни; г) на відшкодування вартості земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені.

§ 6. Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності

Відповідно до ст. 15 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», у разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб, зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно під розміщення: об'єктів національної безпеки і оборони; лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення; об'єктів природно-заповідного фонду; кладовищ.

Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності здійснюється за рішенням адміністративного суду в порядку, визначеному ст. 16 названого Закону. У разі задоволення позовних вимог рішенням суду визначається викупна ціна та порядок її виплати, а також перелік та порядок надання майна замість відчуженого.

Попереднє повне відшкодування вартості земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у грошовій формі здійснюється шляхом внесення органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування, що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, коштів на депозит нотаріальної контори в порядку, встановленому законом, за місцем розташування земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, або перерахування коштів на зазначений власником цих об'єктів банківський рахунок.

Право власності на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, викуплені для суспільних потреб, переходить до держави чи територіальної громади після укладення договору купівлі-продажу (іншого правочину, що передбачає передачу права власності) та державної реєстрації такого права.

У разі, якщо потреба у використанні земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, викуплених для суспільних потреб чи примусово відчужених з мотивів суспільної необхідності, відпала, орган, який прийняв рішення про викуп цих об'єктів, протягом місяця з дня, коли йому стало відомо чи повинно було стати відомо про це, приймає відповідне рішення про повернення таких об'єктів попередньому власнику в порядку, передбаченому у ст. 19 названого Закону.

Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» регулює порядок примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності лише для потреб, вичерпний перелік яких наведено у цьому Законі, який не поширюється на відносини щодо примусового вилучення земельних ділянок в умовах воєнного і надзвичайного стану.

Відповідно до ст. 41 Конституції України примусове відчуження об'єктів права приватної власності з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану, який може бути запроваджений в Україні відповідно до законів України «Про правовий режим воєнного

стану» від 6 квітня 2000 року¹ і «Про правовий режим надзвичайного стану» від 16 березня 2000 року².

Примусове відчуження земельних ділянок як об'єктів права приватної власності юридичних і фізичних осіб у зв'язку із запровадженням та здійсненням заходів правового режиму воєнного чи надзвичайного стану здійснюється органами державної влади, місцевого самоврядування та підлягає наступному повному відшкодуванню їх вартості в порядку, визначеному законом. У разі запровадження правового режиму воєнного чи надзвичайного стану примусове відчуження земельних ділянок як об'єктів права приватної власності громадян і юридичних осіб здійснюється органами державної влади, місцевого самоврядування.

Уповноважені органи державної влади та органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про примусове відчуження земельних ділянок, якщо таке обмеження прав громадян і юридичних осіб передбачено у затвердженому Законом України Указі Президента України про запровадження правового режиму воєнного стану.

Право приватної власності на земельну ділянку припиняється з моменту прийняття рішення відповідного органу державної влади, місцевого самоврядування чи військового командування.

У разі запровадження правового режиму надзвичайного стану примусове відчуження земельної ділянки здійснюється на строк дії надзвичайного стану, передбаченого у відповідному Указі Президента України, затвердженому Верховною Радою України.

Після закінчення дії обставин, у зв'язку з якими було введено воєнний чи надзвичайний стан і проведено примусове відчуження з приватної власності земельної ділянки громадян і юридичних осіб, колишній власник має право вимагати від органів державної влади чи місцевого самоврядування повернення цієї ділянки у власність.

У разі неможливості повернення примусово відчуженої земельної ділянки власнику за його бажанням надається інша земельна ділянка.

¹ Офіц. вісн. України. 2000. № 17. Ст. 691.

² Там само. № 15. Ст. 588.

Відшкодування вартості примусово відчужених земельних ділянок при запровадженні правового режиму воєнного чи надзвичайного стану здійснюється в порядку і строки, визначені Президентом України в Указі про припинення дії правового режиму воєнного стану.

§ 7. Становлення законодавчого регулювання обігу земельних ділянок

Набуття незалежності Україною породило глибокі зміни земельного права та законодавства, що проявилось, передусім, у появі та розвитку різних форм власності на землю. Поступово трансформуючись, нормативно-правова основа готувалася до запуску повноцінного обігу земельних ділянок. Однак шлях до цього виявився досить тривалим.

Слід відмітити, що у 2001 році прийнятий (та чинний наразі) ЗК України включав норми, необхідні для формування ринку землі. Справді, він містив норми прямої дії, ним була закріплена напрацьована практика приватизації земель сільськогосподарського призначення. Прикінцевими положеннями ЗК України було передбачене прийняття законів про землеустрій, про державний земельний кадастр, про оцінку земель, про охорону земель, про розмежування земель права державної та комунальної форм власності, про державний земельний (іпотечний) банк, про ринок землі, про визначення правових засад вилучення земель права приватної власності тощо. Переважна більшість з цих законів, зокрема, ті, що опосередковували запровадження земельного ринку та обігу сільськогосподарських земель, були поступово прийняті, однак це не вирішило усі проблеми.

Найбільш складним слід визнати становлення законодавства у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення. Розвиток цього законодавства пройшов кілька складних періодів: I період – декларативний обіг земель (1992 – 1994 роки), під час якого розпочався процес передачі сільськогосподарських земель у колективну власність; II період – обіг земельних часток (паїв) (1995 – 2000 роки), який характеризується переважаючим обігом земельних ча-

сток (паїв), виділених в результаті паювання земель колективної власності; III період – дія мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення (2001 – 2021 роки), під час якого у різних редакціях заборонялося відчуження більшості земель сільськогосподарського призначення та земельних часток (паїв)¹; IV період (2021 – дотепер) – початок ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Особливого значення для розвитку вітчизняного обігу земель сільськогосподарського призначення відіграв тривалий мораторій – заборона на вчинення значного кола дій по розпорядженню відповідними земельними ділянками. Варто відзначити, що незважаючи на стрімкий розвиток земельного законодавства, юридичний зміст мораторію на обіг сільськогосподарських земель змінювався лише у сторону розширення заборон. Спочатку, у Перехідних положеннях ЗК України було закладено норму про заборону продажу земельних часток (паїв), земельних ділянок приватної власності для ведення товарного і фермерського господарства на строк до 1 січня 2005 року, крім міни. Проте Законом України від 6.10.2004 року № 2059 слово «міна» було виключено з п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу. В подальшому Перехідні положення Кодексу були доповнені нормою про те, що угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії мораторію, а також попередні договори є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення). П'ятирічний мораторій на відчуження сільськогосподарських земель було продовжено на строк до 1 січня 2008 року. У цей період не допускалася купівля-продаж земельних ділянок земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також купівля-продаж або відчуження іншим способом земельних ділянок чи зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім

¹ Зубрицький О. В. Правове регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні та країнах ЄС: порівняльно-правовий аспект: дис. ... канд. юрид.наук: 12.00.06. Київ, 2019. 234 с.

передання у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб¹. Існувало додаткове обмеження: громадяни та юридичні особи могли набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа могла бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом. У подальшому строк дії мораторію на відчуження сільськогосподарських земель неодноразово продовжувався до 1 січня 2013 року, 2016 року, 2017 року, 2018 року, 2019 та 2020 року.

Отже, за період своєї дії мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення зазнавав суттєвих змін: 1) розширювалося коло об'єктів (земельних ділянок), які підпадають під мораторій; 2) розширювалося коло дій, які підпадають під мораторій; 3) змінився порядок визначення моменту припинення дії мораторію: від визначення терміну дії конкретною календарною датою – до визначення терміну дії вказівкою на подію, яка має настати. Фактично відбулася зміна мораторію з визначеним строком дії на мораторій із невизначеним строком дії².

Мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, який передбачався як тимчасове вимушене явище, розтягнувся фактично на майже 20 років. Протягом цього часу власники земельних ділянок були суттєво обмежені у своїх реальних правах щодо вільного розпорядження ними. Зрештою, це викликало судові оскарження, а потім – і звернення громадян до Європейського суду з прав людини (ЄСПЛ).

Проблеми земельного мораторію та обумовленого ним обмеження права власності на землю великої кількості громадян України ЄСПЛ розглянув у рішенні по справі «Зеленчук і Цицюра проти України» від 22 травня 2018 року. Зокрема, ЄСПЛ вважав, що держава мала прийняти необхідні законодавчі та/або інші загальні заходи запровадження ринку сільськогосподарських земель

на основі справедливого балансу між інтересами власників сільськогосподарських земель з одного боку, і загальними інтересами суспільства з іншого.

У 2020 році було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», яким фактично розпочато процес зняття мораторію на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення та запроваджено нові умови обігу таких земель. Цим Законом було розпочато нову віху в розвитку земельних правовідносин в Україні – поетапну побудову нової системи обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Слід наголосити, що тривале замороження обігу земель сільськогосподарського призначення зумовлювалося, зокрема, важким вибором оптимальної юридичної моделі для відповідних відносин. Так, світовий досвід знає три основні моделі регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення: а) модель вільного ринку (відсутність обмежень до суб'єктного складу учасників ринку та максимального чи мінімального розміру земельних ділянок); б) модель помірно обмеженого ринку (притаманні жорсткі вимоги до суб'єктного складу покупців – досвід у сільському господарстві, аграрна освіта чи кількарічна осілість у місцевості розташування земельної ділянки); в) модель сильно обмеженого ринку (наявність спеціального органу, який має право втручатися в угоди відчуження сільськогосподарських земель та володіє переважним правом на придбання землі)¹. Зняття мораторію та поступовий розвиток обігу земель сільськогосподарського призначення на ринкових засадах в Україні мають власні особливості, однак можуть бути ідентифіковані як національне втілення моделі помірно обмеженого ринку з деякими елементами моделі вільного обігу.

¹ Кулинич П.Ф. Порівняльний аналіз законодавств ФРН, Нідерландів, Франції та Польщі про ринковий обіг сільгоспземель: досвід для України. *Проект «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні»*. 2016. URL: <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1758>; Зубрицький О. В. Правове регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні та країнах ЄС: порівняльно-правовий аспект: дис. ... канд. юрид.наук: 12.00.06. Київ, 2019. 234 с.

¹ Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. навч. закл. / В.І.Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.

² Блажівська Н. Критерії пропорційності мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення як обмеження права власності в практиці Європейського суду з прав людини. *Право України*. 2018. № 7. С. 219-231.

§ 8. Правові особливості обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення

З 1 липня 2021 року почали діяти нові правила, встановлені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення». Основні вимоги до обігу таких земель можна представити у вигляді трьох груп.

Вимоги до суб'єктів. За загальним правилом, набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:

- а) громадяни України;
- б) юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;
- в) територіальні громади;
- г) держава.

Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися банками лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності.

Особливі дискусії викликає питання щодо права іноземних фізичних та юридичних осіб на одержання у власність земель сільськогосподарського призначення в Україні. Законодавець вирішив це питання своєрідним чином: наразі іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення. Однак передбачено можливість скасування цих обмежень у випадку схвалення відповідного рішення на референдумі.

Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи,

які не є громадянами України, може здійснюватися також з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі.

За будь-яких умов, у тому числі у разі схвалення на референдумі рішення, про яке йшлося вище, забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення:

1) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, – на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю);

2) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;

3) особами, які належать або належали до терористичних організацій;

4) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави;

5) юридичними особами, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника;

6) юридичними особами, кінцеві бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до переліку офшорних зон, затвердженого Кабінетом Міністрів України;

7) фізичними та юридичними особами, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції» у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов'язаними з ними особами;

8) юридичними особами, створеними за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) до списку держав,

що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом.

Важливим нововведенням стали вимоги щодо проведення оплати відповідних угод з обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Так, розрахунки, пов'язані із сплатою ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими угодами, провадяться в безготівковій формі. При цьому не допускається набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за відплатними договорами у разі відсутності у набувача права власності документів, які підтверджують джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається таке право.

Оскільки зняття мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення відбувається поетапно, то додатково встановлені деякі обмеження. Так, до 1 січня 2024 року забороняється купівля-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних ділянок, які перебувають у приватній власності і віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім переходу до банків права власності на земельні ділянки як предмет застави, передачі земельних ділянок у спадщину, обміну (міни) відповідно до ч. 2 ст. 37-1 ЗК України земельної ділянки на іншу земельну ділянку з однаковою нормативною грошовою оцінкою або різниця між нормативними грошовими оцінками яких становить не більше 10 відсотків та відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), встановленої цим підпунктом, у частині їх купівлі-продажу та відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на користь юридичних осіб на майбутнє (у тому числі укладення попередніх договорів), є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення).

Вимоги до площі земель. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати десяти тисяч гектарів. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше десяти тисяч гектарів. При цьому, якщо громадянину України належить право власності на частку у статутному (складеному) капіталі, у пайовому фонді юридичної особи або лише на окремі акції, паї, для цілей цієї статті вважається, що такому громадянину, крім земельних ділянок, що належать йому на праві власності, також належить право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею, що дорівнює площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи, учасником (членом, акціонером) якої він є, помноженої на розмір частки такого громадянина, вираженої у відсотках, у статутному (складеному) капіталі, пайовому фонді цієї юридичної особи.

Однак, оскільки зняття мораторію відбувається поступово, до 1 січня 2024 року загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати ста гектарів (зазначене обмеження не поширюється на земельні ділянки, набуті у власність громадянином до 1 липня 2021 року).

Порушення вимог щодо суб'єктів та об'єктів обігу земель сільськогосподарського призначення є підставою для визнання правочину, за яким набувається право власності на земельну ділянку, недійсним, а також для конфіскації земельної ділянки.

Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності забороняється.

Вимоги щодо переважного права. Надання переважних прав купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення зумовлене потребою гарантування прав та інтересів інших суб'єктів земельних правовідносин.

Відповідно до ст. 130-1 ЗК України переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають такі суб'єкти:

а) у першу чергу – особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення (металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкіснометалевих та рідкісноземельних металів, радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина), якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва;

б) у другу чергу – орендар земельної ділянки.

Суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги може реалізувати таке право у разі відсутності суб'єкта першої черги або відмови суб'єкта першої черги від реалізації такого права.

У разі якщо відповідно до закону особа, що має переважне право, не може набувати у власність земельну ділянку сільськогосподарського призначення, вона може в порядку, визначеному ч. 5 ст. 130-1 ЗК України, передати своє переважне право купівлі такої земельної ділянки іншій особі, яка відповідно до закону може набувати у власність таку земельну ділянку.

При цьому переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення реалізується за умови, що суб'єкт переважного права сплачує ціну, за якою здійснюється продаж земельної ділянки, а в разі продажу на аукціоні (земельних торгах) – якщо його пропозиція є рівною пропозиції, що є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону (земельних торгів), а також виконує всі інші умови договору купівлі-продажу, встановлені продавцем.

Законодавець передбачає певні гарантії дотримання переважного права. Так, за наявності переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення її власник зобов'язаний не пізніше як за два місяці до дня укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки зареєструвати намір щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У разі якщо продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється не на земельних торгах, заява про державну реєстрацію такого наміру подається у визначений строк нотаріусу, який здійснюватиме нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу, разом з проектом такого договору. Нотаріус зобов'язаний протягом трьох робочих днів повідомити про такий намір суб'єктів переважного права цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку. Суб'єкт переважного права вважається повідомленим про зазначений намір також у разі його відмови отримати повідомлення, про що є відповідна позначка, або якщо повідомлення повернулося до нотаріуса у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання.

Суб'єкти переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення першої черги встановлюються шляхом отримання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. У разі якщо в такому витягу відсутня інформація про наданий відповідний спеціальний дозвіл на користування надрами, вважається, що власник такого дозволу не має переважного права купівлі такої земельної ділянки.

Суб'єкти переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги встановлюються шляхом отримання відомостей із Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, який бажає скористатися таким переважним правом, зобов'язаний повідомити про це нотаріуса цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку. Протягом місяця з дня отримання такого повідомлення нотаріус за погодженням із продавцем земельної ділянки повинен призначити день і час укладення договору купівлі-продажу та повідомити про це суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки, який виявив бажання скористатися таким правом, цінним листом з описом вкладень та повідомлення про вручення.

У разі якщо протягом місяця з дня, коли суб'єкт переважного права був належним чином повідомлений нотаріусом про намір щодо продажу земельної ділянки, такий суб'єкт не пові-

домив належним чином нотаріуса про своє бажання скористатися переважним правом або відмовився від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, або не з'явився для укладення такого договору у день і час, призначені нотаріусом (за умови отримання повідомлення про вручення суб'єкту переважного права повідомлення про призначення дати та часу укладення договору купівлі-продажу або повідомлення про відмову від отримання такого повідомлення або якщо повідомлення повернуто нотаріусу у зв'язку із закінченням встановленого строку зберігання), вважається, що такий суб'єкт переважного права відмовився від свого переважного права.

У разі зміни власником земельної ділянки ціни та інших умов договору купівлі-продажу процедура здійснюється повторно.

Вказані вище вимоги не поширюються на випадки продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення:

- суб'єкту переважного права купівлі земельної ділянки першої черги;

- суб'єкту переважного права купівлі земельної ділянки другої черги, за умови відсутності суб'єкту переважного права купівлі земельної ділянки першої черги або у разі надання ним письмової відмови від реалізації свого переважного права.

У разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення з порушенням переважного права її купівлі суб'єкт переважного права, який відповідно може реалізувати таке право, має право пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Одночасно позивач зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором купівлі-продажу повинен сплатити покупець.

Чинне законодавство передбачає досить розвинений інститут переважного права. Зокрема, це проявляється у тому, що переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути передано його суб'єктом іншій особі, яка відповідно до закону може набути у власність таку земельну ділянку.

Передача переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за письмовим договором між суб'єктом переважного права та особою, якій передається таке право. Переважне право купівлі земельної ділянки

сільськогосподарського призначення, передане іншій особі, підлягає державній реєстрації в порядку, передбаченому для державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки.

Про передачу переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення особа, яка передає переважне право, зобов'язана письмово повідомити власника земельної ділянки протягом трьох робочих днів з дня державної реєстрації переходу такого права. Повідомлення здійснюється цінним листом з описом вкладень та повідомленням про вручення або особисто під розписку.

У разі якщо після повідомлення нотаріусом суб'єкту переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення про намір власника щодо її продажу суб'єкт переважного права передав таке право іншій особі, суб'єкт переважного права зобов'язаний повідомити особу, якій таке право передане, про такий намір.

Передача переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення не зупиняє строків, передбачених ч. 3 ст. 130-1 ЗК України.

При цьому до особи, якій передано переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, переходять усі права та обов'язки попереднього суб'єкту такого права за правовідносинами, пов'язаними з реалізацією такого права. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути передано його суб'єктом іншій особі лише один раз. Передача переданого переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення третім особам забороняється.

Реалізація переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення на земельних торгах здійснюється у порядку, визначеному ст. 135-139 ЗК України. При цьому:

- передача переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, виставленої на земельні торги, допускається не пізніше як за п'ять робочих днів до моменту початку таких торгів;

- про передачу переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення особа, яка передала своє пе-

реважне право, зобов'язана повідомити організатора земельних торгів.

Ці вимоги не поширюються на випадки продажу співвласнику земельної ділянки окремої частки у праві власності на таку земельну ділянку іншому її співвласнику.

Контрольні питання

1. Дайте характеристику юридичної природи обігу земельних ділянок.
2. Які характерні ознаки переходу прав на земельні ділянки?
3. Які особливості становлення первинного і вторинного ринків землі?
4. Яка специфіка укладення договорів на відчуження земельних ділянок державної та комунальної власності?
5. Які умови висуваються до земельних ділянок, які підлягають продажу?
6. Хто може бути покупцями земель державної та комунальної власності?
7. Які основні способи продажу земельних ділянок?
8. Які особливості виникнення земельних прав при укладенні цивільно-правових угод?
9. Дайте характеристику продажу земельних ділянок на конкурентних засадах.
10. Який порядок відчуження (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб?
11. Які особливості відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності?

РОЗДІЛ ІХ.

ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

§ 1. Поняття та класифікація обмежень прав на землю

Категорія обмежень прав на землю на сьогодні як у земельному законодавстві, так і в теорії земельного права не має усталеного змісту. Донедавна законодавець навіть не розмежовував категорій «обмежень» та «обтяжень» прав на землю.

Обмеження прав на землю за своїм характером не є однаковими. Так, обмеження діяльності на землях певних категорій, що є невід'ємною складовою їх правового режиму (статті 48, 61 та ін. ЗК України) не рівнозначні обмеженням, які встановлюються відносно ряду земельних ділянок чи конкретної ділянки та закріплені у гл. 18 Кодексу.

Обмеження не змінюють змісту права на земельну ділянку, хоча впливають на можливість здійснення такого права. Обмеження права на земельну ділянку проявляються при реалізації такого права.

Закон України «Про державний земельний кадастр» розділив зміст понять «обмеження» та «обтяження». До перших віднесено правові конструкції, перелічені у ч. 2 ст. 111 ЗК України. Обтяженням відповідно до ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визнається заборона розпоряджатися та/або користуватися земельною ділянкою. Відповідно до ст. 4 цього закону реєстрації підлягають обтяження, перелічені у названій статті, а також «інші обтяження». З цього слід зробити висновок про необхідність реєстрації будь-яких обтяжень прав на землю.

Порядок реєстрації обмежень дещо відрізняється. Згідно із п. 16 Положення про Поземельну книгу, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 року № 1021, відомості про наявні обмеження вносяться до Поземельної книги після реєстрації самої земельної ділянки на підставі документа, відповідно до якого встановлюється таке обмеження.

Отже під обмеженнями прав на землю можна розуміти заборони, додаткові обов'язки власників чи користувачів земельних ділянок, що не обумовлені змістом цих прав як таких, які звужують зміст прав на земельні ділянки тією чи іншою мірою.

На підставі аналізу передбачених у чинному законодавстві обмежень прав на землю можна виокремити їх види, провести класифікацію.

1. Залежно від правомочності власника/користувача земельної ділянки, яка обмежується, можна виокремити обмеження у користуванні земельною ділянкою (встановлення охоронних зон, обмеження, зумовлені режимом зон санітарної охорони, тощо) та обмеження розпорядження нею.

2. Залежно від поширення можна розрізнити загальні обмеження, що стосуються певної категорії прав на землю або певної групи суб'єктів (наприклад, режим зони надзвичайної екологічної ситуації) та спеціальні обмеження, які стосуються використання певною особою окремо визначеної земельної ділянки (умова здійснити ремонт дороги, розпочати забудову протягом встановленого строку та ін.).

3. Залежно від підстави виникнення розрізняються договірні обмеження (земельний сервітут, суборенда частини земельної ділянки, рента), обмеження, що виникають у силу існування спеціальної норми закону (водоохоронні зони, зони радіоактивно забруднених територій); обмеження, визначені рішенням суду (земельний сервітут, що встановлений судовим рішенням).

У складі інституту обмежень прав на землю виділяють певні групи споріднених за змістом категорій: обмеження прав на землю в межах зон з особливими умовами землекористування, обмеження прав на землю в інтересах сусідів, обмеження, що виникають при встановленні земельних сервітувів.

До першої групи належать обмеження прав на землю, перелічені у ст. 111 ЗК України.

Умова розпочати і завершити забудову чи освоєння земельної ділянки протягом визначеного строку, як і умова здійснити будівництво, ремонт чи утримання дороги здебільшого є умовою договорів купівлі-продажу земельних ділянок державної власності, у тексті яких і фіксується ця умова.

До переліку обмежень прав на земельні ділянки закон також відносить заборону провадження окремих видів діяльності. Найчастіше така заборона впливає з правового режиму охоронних зон (ст. 112 ЗК України), санітарно-захисних зон (ст. 114 ЗК України), зон санітарної охорони (ст. 113 ЗК України), інших територій із особливим режимом.

Заборона на зміну цільового призначення певного кола земельних ділянок законодавчо встановлена перш за все, наприклад, Законом України «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах»; ч. 1 ст. 37-1 ЗК України.

У багатьох інших випадках зміна цільового призначення земельної ділянки, ландшафту може допускатися, проте в ускладненому порядку і лише за певних умов¹, що практично межує із заборонаю зміни цільового призначення таких об'єктів.

Під умовою «додержання природоохоронних вимог» як обмеженням відповідно до ст. 111 ЗК України слід розуміти не дотримання загальних положень екологічного законодавства, що є обов'язком усіх без винятку землевласників та землекористувачів, а встановлення додаткових обмежень, наприклад, в охоронних договорах, що укладаються із власниками або користувачами земель природно-заповідного фонду та/або історико-культурного призначення відповідно до ст. 28 та ін. Закону України «Про природно-заповідний фонд», ст. 23 Закону України «Про охорону культурної спадщини» тощо.

До переліку обмежень також можна додати обмеження прав на землю, які передбачаються щодо таких територій із особливим правовим режимом: зони особливого режиму забудови – їх режим і порядок встановлення визначаються ст. 39 ЗК України, законів України «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність» та ін.

- водоохоронні зони, включаючи прибережні захисні смуги, берегові смуги водних шляхів – режим і порядок встановлення визначаються гл. 12 ЗК України, статтями 87–93 Водного кодексу України (далі – ВК України);

¹ Напр., див.: розд. VII Закону України «Про природно-заповідний фонд України», Розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 квітня 2008 року № 610р «Деякі питання розпорядження земельними лісовими ділянками».

- зелені зони – існування передбачене Постановою Кабінету Міністрів від 16.05.2007 №733 «Про затвердження Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок», ГОСТ 17.5.3.0178 «Охорона природи. Землі. Склад і розмір зелених зон міст», наказом Мінбуду «Про затвердження Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України» від 10.04.2006 № 105;

- зони радіоактивно забруднених територій – правовий режим і порядок встановлення визначені статтями 169, 170 ЗК України, Законом України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи»; зони надзвичайних екологічних ситуацій – поняття, правовий режим та порядок оголошення передбачені ст. 1 Закону України «Про зону надзвичайної екологічної ситуації», актами про оголошення окремих територій зонами надзвичайних екологічних ситуацій.

Обмеження прав на земельні ділянки передбачаються і при встановленні на них режиму охоронних зон. Охоронні зони як обмеження прав на землю є територіями з обмеженим режимом використання, що встановлюються навколо особливо цінних та/або вразливих об'єктів з метою їх фізичної охорони та, у деяких випадках, зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти (ст. 112 ЗК України).

Охоронні зони, зокрема, встановлюються навколо: – об'єктів природно-заповідного фонду (статті 39, 40 та ін. Закону України «Про природно-заповідний фонд України»);

– об'єктів культурної спадщини (ч. 2 ст. 54 ЗК України, ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини»);

– об'єктів транспорту (статті 67–74 ЗК України, ст. 41 Повітряного кодексу України, ст. 11 Закону України «Про транспорт», ст. 6 Закону України «Про залізничний транспорт», ст. 11 Закону України «Про трубопровідний транспорт», Закону України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів», Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів» від 16 листопада 2002 року № 1747);

– об'єктів зв'язку (ст. 75 ЗК України, Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» від 29 січня 1996 року № 135);

– об'єктів енергетики Закон України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 4 березня 1997 року № 209);

– об'єктів гідрометеорологічної діяльності (ст. 13 Закону України «Про гідрометеорологічну діяльність», Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, та режиму їх використання» від 11 грудня 1999 року № 2262);

– геодезичних пунктів (ст. 22 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» від 23 грудня 1998 року, Постанова Кабінету Міністрів «Про Порядок охорони геодезичних пунктів» від 19 липня 1999 року № 1284);

– інженерних комунікацій (пункти 21, 25, 28, 35 Єдиних правил ремонту, утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними і охорони, затверджених Постановою Кабінету Міністрів від 30 березня 1994 року № 198).

Ще однією групою обмежень є зони санітарної охорони – «територія і акваторія, де запроваджується особливий санітарно-епідеміологічний режим з метою запобігання погіршенню якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання, а також з метою забезпечення охорони водопровідних споруд» (ст. 1 ВК України).

Зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання входять до складу водоохоронних зон і поділяються на три пояси: перший пояс (суворого режиму) включає територію розміщення водозабору, майданчика водопровідних споруд і водо-підвідного каналу; другий і третій пояси (обмеження і спостереження) включають територію, що відводиться для забезпечення охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (ст. 35 Закону України «Про питну воду та питне водопостачання»).

Навколо курорту передбачається округ санітарної охорони курорту – статті 30–33 та ін. Закону України «Про курорти», що поділяється на три зони: першу (суворого режиму), другу (зону обмежень), третю (зону спостережень). У випадку використання курортом родовищ лікувальних грязей, підземних мінеральних вод

тощо передбачається створення округу гірничо-санітарної охорони, який поділяється на зони гірничо-санітарної охорони.

Встановлення режиму санітарно-захисних зон (ст. 114 ЗК України) передбачає поширення на відповідну територію обмежень режиму їх використання, а саме: на таких ділянках незалежно від їх основного цільового призначення забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей, що встановлюються навколо шкідливих об'єктів з метою захисту населення та територій від їх впливу.

Положення про санітарно-захисні зони передбачені, зокрема, у ст. 24 Закону України «Про охорону атмосферного повітря», ст. 45 Закону України «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», ст. 15 Закону України «Про видобування та переробку уранових руд», ст. 27 Закону України «Про ринок електричної енергії», статті 19, 21 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів».

Стаття 115 ЗК України передбачає виділення зон особливого режиму використання земель, які встановлюються навколо військових об'єктів з метою їх фізичної охорони, а також захисту населення та територій від впливу таких об'єктів.

Закон України «Про використання земель оборони» відносить до зон особливого режиму використання земель прикордонну смугу, обмеження діяльності, в межах якої визначені Законом України «Про державний кордон України» та Постановою Кабінету Міністрів від 27 липня 1998 року № 1147 «Про прикордонний режим». Прикордонна смуга встановлюється безпосередньо вздовж державного кордону на його сухопутних ділянках або вздовж берегів прикордонних річок, озер та інших водойм у межах територій селищних і сільських рад, прилеглих до державного кордону, але не може бути меншою від ширини смуги місцевості, що знаходиться в межах від лінії державного кордону до лінії прикордонних інженерних споруджень.

У межах міст та на території районів, прилеглих до державного кордону, можливе встановлення контрольованих прикордонних районів – території, яка також містить певні обмеження режиму використання території.

Зони з особливим режимом використання земель можуть створюватися навколо військових частин та оборонних об'єктів з метою забезпечення функціонування цих військових частин та об'єктів збереження, озброєння, військової техніки, іншого військового майна, охорони державного кордону України, захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Деякі особливості використання земель у межах зон особливого режиму використання навколо військових об'єктів Збройних Сил України визначені наказом Міністерства оборони України «Про затвердження Положення про порядок надання в користування земель (земельних ділянок) для потреб Збройних Сил України та основні правила користування наданими землями» від 22 грудня 1997 року № 483.

Поряд із розглянутими обмеженнями користування земельними ділянками виокремлюють також групу обмежень правомочності розпорядження ними.

Законодавство закріплює Класифікацію обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексними планами просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території¹.

Перелік обмежень у використанні земель, закріплений ст. 111 ЗК України, розширений за рахунок включення до нього обов'язку щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг.

Земельні ділянки під полезахисними лісовими смугами, які обмежують масив земель сільськогосподарського призначення, передаються у тому числі в оренду фізичним та юридичним особам з обов'язковим включенням до договору оренди землі умов щодо утримання та збереження таких смуг (ч. 7 ст. 37-1 ЗК України).

Серед обмежень права розпорядження земельною ділянкою виділяється наявна у чинному законодавстві заборона відчуження

¹ Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території: постанова Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/654-2021-%D0%BF#Text>

більшої частини земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Слід відмежовувати її як обмеження тимчасового характеру від аналогічних наслідків, але обумовлених специфікою правового режиму ряду земельних ділянок (наприклад, неможливості відчуження окремих земельних ділянок державної власності як іманентної характеристики їх правового режиму (ч. 3 ст. 84 ЗК України).

Окрему групу обмежень становлять правила добросусідства, які потребують самостійного аналізу.

§ 2. Обмеження прав на землю, які впливають із права добросусідства

Правила добросусідства як специфічне обмеження мають соціальну природу і спрямовані на забезпечення інтересів кожного власника чи землекористувача, в умовах тісної взаємодії останніх та нерідко при протилежності їх інтересів¹. Обов'язок дотримуватись вимог добросусідства конкретизує вимоги норми ст. 13 Конституції України, яка передбачає, що власність зобов'язує і не повинна використовуватись на шкоду людині та суспільству.

Як відомо, право власності на земельну ділянку передбачає надання особі правомочностей володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, право користування – правомочностей володіння та користування (ст. ст. 78, 92 ЗК України). Межі правомочності користування визначаються: а) можливістю виходу особою за межі наданого їй права, що має наслідком порушення прав власників та землекористувачів суміжних земельних ділянок, та б) дотриманням правил добросусідства, які передбачають виконання певних вимог у межах використання наданого особі права.

Обмеження прав землевласників та землекористувачів в інтересах сусідів можуть полягати: а) у вимозі не вчиняти певних дій, які б

¹ Див. докладніше: Мироненко І.В. Інститут права сусідства: теоретичні та практичні аспекти: монографія. Івано-Франківськ, Супрун В.П., 2019. 341 с.

особа могла вчинити, виходячи зі змісту наданого їй права власності чи користування земельною ділянкою; б) в обов'язку терпіти з боку інших осіб те, здійснення чого особа за змістом свого права власності могла б не допускати.

Земельний кодекс встановлює вимогу завдання найменших незручностей сусіднім землевласникам та землекористувачам (ст. 103 ЗК України). Під найменшими незручностями потрібно розуміти такі впливи, наявність яких хоча і відчувається на сусідній земельній ділянці, але не спричиняє ускладнення, а тим більше унеможливлення користування земельною ділянкою та не порушує норм природоохоронного законодавства.

Таким чином, неприпустимим є таке здійснення прав власників земельних ділянок чи землекористувачів, яке створює сусіду незручності всупереч певним існуючим правилам або понад межі звичайного сусідства.

Вимоги, визначені у ст. 103 ЗК України, можуть бути диференційовані. Зокрема, суворіші вимоги встановлюються щодо впливу зазначених факторів на території та об'єкти, що підлягають особливій охороні: природні території та об'єкти, що мають велику екологічну цінність як унікальні та типові природні комплекси, для збереження сприятливої екологічної обстановки, попередження та стабілізації негативних природних процесів і явищ.

Однією з невід'ємних і істотних ознак земельної ділянки є незмінність місця її розташування. Із цим можуть бути пов'язані певні незручності в її використанні (незручна конфігурація, відсутність місця для розвороту сільськогосподарської техніки та ін.). Для розв'язання такої проблеми законодавець встановив обов'язок власників та користувачів земельних ділянок співпрацювати при запровадженні заходів, які не завжди можуть бути реалізовані одним власником, землекористувачем самостійно (раціональна організація меж та площі земельних ділянок, проведення сівозмін, зберігання спільних межових знаків тощо).

Встановлення та зберігання межових знаків (ч. 3 ст. 103 ЗК України) також повинно бути спільною турботою власників земельних ділянок та землекористувачів. При встановленні меж земельної ділянки довгостроковими межовими знаками вони пе-

редаються власнику земельної ділянки на зберігання, що засвідчується відповідним актом¹.

У разі порушення розглянутих правил добросусідства ст. 104 ЗК України надає можливість землевласникам та землекористувачам вимагати припинення шкідливої діяльності, що здійснюється на сусідній земельній ділянці. Така вимога може бути заявлена особі, яка провадить шкідливу діяльність, у випадку, якщо шкідливі наслідки для людей, земельних чи інших ресурсів ще не настали, але вірогідність їх настання існує.

Збитки, заподіяні власникам та землекористувачам внаслідок негативного впливу на належні їм земельні ділянки, підлягають визначенню та відшкодуванню відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 року № 284.

Окрему групу специфічних правил добросусідства становлять вимоги щодо використання меж земельних ділянок.

Відповідно до ч. 1 ст. 106 ЗК України власники сусідніх земельних ділянок повинні співпрацювати при визначенні спільної межі між суміжними земельними ділянками. Крім того, власники мають підтримувати межові знаки у стані, що дозволяє легко їх виявити та відповідно з'ясувати місце розташування межі.

Межа земельної ділянки є умовною лінією, що відділяє її від іншої ділянки, а тому є спільною для обох земельних ділянок. Вона має бути чітко означеною на місцевості.

Процедура встановлення та відновлення меж земельних ділянок регламентується ст. 55 Закону України «Про землеустрій», а також Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками. Безпосередньо встановлення та відновлення меж покладається на землевпорядні організації, які мають ліцензію на здійснення такого виду діяльності.

Відновлення меж земельних ділянок, на відміну від їх встановлення, здійснюється при повній (частковій) втраті в натурі (на міс-

¹ Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджена наказом Держкомзему України від 18 травня 2010 року № 376.

цевості) межових знаків, їх пошкодженні, яке унеможливує використання межових знаків, а також при розгляді земельних спорів між власниками (користувачами) суміжних земельних ділянок.

При зникненні межових знаків, зміщенні межі земельної ділянки та виникненні спірних ситуацій здійснюється відновлення втрачених чи переміщених меж земельної ділянки.

Як свідчить практика, можливе встановлення меж «за фактичним використанням земельної ділянки», що проводиться із використанням матеріалів земельно-кадастрової інвентаризації.

Відомості про відновлені за фактичним користуванням межі підлягатимуть внесенню до Державного земельного кадастру на підставі технічної документації із землеустрою про відновлення цих меж (ст. 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Власники суміжних земельних ділянок мають право на спільне користування межовими об'єктами та спорудами, якщо їх належність одному з них не доведена і не може бути встановлена. Будь-які дії, спрямовані на зміну чи знищення межової споруди чи об'єкта на межі, можуть проводитись тільки за обопільною згодою сусідів.

До обмежень прав на землю, які впливають з відносин добросусідства, належать також вимоги щодо узгодження юридичної долі та спільного використання межових споруд та дерев, що ростуть на межі земельних ділянок.

Межовими спорудами визнаються стежки, рівчаки, канали, стіни, паркани та інші природні та штучні об'єкти, які знаходяться на межі земельних ділянок.

Встановлене ч. 1 ст. 108 ЗК України правило про спільне використання об'єкта, «якщо зовнішні ознаки не вказують на те, що споруда належить лише одному з сусідів», слід розуміти як закріплення презумпції права спільної власності на споруду.

Відмінні від викладених правила стосуються використання дерев, що ростуть на межі, якщо їх належність одному з власників сусідніх земельних ділянок не може бути встановлена.

Права власників суміжних ділянок на дерева та їх плоди є рівними за відсутності угоди про інше. У випадку укладення між власниками угоди, співвідношення прав на спільні дерева

та їх плоди може бути змінено. Правовий режим спільних дерев визначається положеннями гл. 26 ЦК України «Право спільної власності».

На відміну від випадку із межовими спорудами кожен із сусідів має безумовне право вимагати «ліквідації» дерев, які стоять на спільній межі. Витрати на ліквідацію цих дерев покладаються на сусідів у рівних частинах у тому випадку, коли «ліквідація» провадиться за згоди обох власників суміжних земельних ділянок. В інших випадках застосовуються правила, передбачені ч. 3 ст. 109 ЗК України.

Право на «ліквідацію» не поширюється на дерева, що підлягають охороні згідно із екологічним законодавством, зокрема, занесені до Зеленої або Червоної книг України.

Обмеження, пов'язані із розміщеними на межі деревами, слід відрізняти від ситуації проникнення гілок і коренів дерева, що росте на одній земельній ділянці, на іншу. В такому випадку застосовуються правила ст. 105 ЗК України.

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

Категорія земельного сервітуту розглядається у декількох значеннях: 1) як право на чужу земельну ділянку; 2) як правовідношення; 3) як функціонально визначене обтяження однієї земельної ділянки на користь іншої.

Основні ознаки, притаманні земельному сервітуту як обмеженню, наступні: 1) земельний сервітут є передбаченим чинним законодавством обтяженням, встановлюваним на земельну ділянку. Воно полягає, по-перше, у фізичному здійсненні певних дій на цій земельній ділянці сервітутарієм або забороні здійснення певних дій власником цієї земельної ділянки; по-друге – встановлюється додаткове право на конкретну земельну ділянку. Тобто земельний сервітут є обмеженням інших прав на земельну ділянку; 2) сервітутне користування є обмеженим порівняно із правом власності, постійного користування, оренди тощо, по-перше, за територіальним поширенням, адже має здійснюватись на частині

земельної ділянки, у чітко встановлених на місцевості межах, по-друге – за дозволеними способами використання земельної ділянки; 3) сервітут не може бути відчужений іншій особі чи поділений. Сервітутне обмеження дає можливість користування чужою земельною ділянкою особою, яка цього об'єктивно потребує. За відсутності такої потреби можливість встановлення сервітуту порушуватиме конституційні положення дотримання балансу інтересів власників.

Встановлений земельний сервітут є як обмеженням прав на земельну ділянку, так і обтяженням земельної ділянки. На відміну від земельних сервітутів, які обмежують права на земельні ділянки, існують також власне обмеження прав на землю (зокрема, передбачені главами 17, 18 ЗК України). Останні не продукують самостійних прав на чужі земельні ділянки, чим відрізняються від земельних сервітутів.

За змістом обмежень, перелічених у ст. 111 ЗК України, на сервітутні права схожі такі обмеження земельних прав: заборона провадження окремих видів діяльності на земельній ділянці, умова надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку тощо.

Заборона провадження окремих видів діяльності на земельній ділянці є змістом і таких негативних земельних сервітутів, як сервітут заборони зведення будівель вище певної висоти чи заборона закриття доступу світла на чужу земельну ділянку. Полювання, вилов риби та збирання дикорослих рослин – це також використання природних ресурсів чужої земельної ділянки.

Різниця між вказаними обмеженнями та земельним сервітутом полягає в такому. По-перше, на противагу земельному сервітуту, провадження зазначених у ст. 111 ЗК України видів діяльності не пов'язане з фактом наявності в користувача земельної ділянки. По-друге, перелічені у ст. 111 ЗК України обмеження полягають у встановленні певних зобов'язань, умов для суб'єкта, роблять можливим здійснення прав на земельні ділянки в інтересах самих же власників та землекористувачів. Вони не передбачають надання права користування земельними ділянками, на відміну від земельних сервітутів.

У даному контексті подібним до передбачених ст. 111 ЗК України обмежень є земельний сервітут заборони здійснення певних дій на обтяженій сервітутом земельній ділянці.

Зазначені обмеження земельних прав відрізняються від земельних сервітутів передусім тим, що не породжують суб'єктивних прав на чужі земельні ділянки. Отже, земельний сервітут є одним із різновидів обмежень земельних прав землевласників та землекористувачів, котре одночасно надає іншій особі право обмеженого землекористування, він також є обтяженням земельної ділянки.

Земельний сервітут слід відрізнити і від закріплених у законодавстві правил добросусідства.

Правила добросусідства, на відміну від земельних сервітутів, встановлюють межі здійснення права на земельну ділянку. У цьому випадку йдеться не про використання чужої земельної ділянки, її ресурсів іншими особами як у випадку сервітутного користування, а тільки про вплив на одну земельну ділянку діяльності, яка проводиться на іншій. Крім того, правила добросусідства вказують на межі такого впливу, на обмеження права власності (користування) та заборону провадження певних дій, тоді як земельний сервітут – на можливість використання чужої земельної ділянки у певний спосіб.

Слід мати на увазі, що згідно з ч. 6 ст. 37-1 ЗК України власники та користувачі земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, зобов'язані надавати право сервітуту для забезпечення проходу (проїзду) іншим власникам та користувачам земельних ділянок до належної їм на відповідному праві земельної ділянки.

Земельний сервітут як різновид обмежень прав на землю сам по собі теж може встановлюватись із певними обмеженнями.

Категорії земель взагалі та цільове призначення конкретної земельної ділянки, зокрема, обумовлюють як види сервітуту, так і особливості здійснення сервітутів, які можуть бути встановлені.

На землях житлової та громадської забудови при прокладенні ліній електропередачі й встановленні у зв'язку із цим земельних

сервітутів потрібно передбачати необхідних розмірів охоронної зони¹, а також санітарно-захисні зони².

У цілому прокладення лінійних мереж по земельних ділянках землевласників і землекористувачів та встановлення навколо об'єктів мереж охоронних зон не позбавляє зазначених осіб їх прав на земельні ділянки³.

На територіях, що підлягають особливій охороні відповідно до ст. 60 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» – землях природно-заповідного фонду, оздоровчого, рекреаційного призначення, курортах, водозахисних, полезахисних смугах тощо, встановлення та здійснення різних видів сервітутів має підпорядковуватись правовому режиму цих об'єктів.

Деякі види земельних сервітутів є потенційно небезпечними для земель будь-якої категорії. Це стосується, наприклад, сервітуту, котрий передбачає право відводити воду на чужу земельну ділянку. Відведення води суттєво впливає на водний режим земель будь-якої категорії, створює ймовірність її зсувів, водної ерозії, забруднення, перезволоження, вимивання гумусу, деградації тощо.

Аналізуючи зміст сервітутних правовідносин, не можна не торкнутись і проблеми співвідношення сервітутного права з правом власності (користування) на земельну ділянку, на яку встановлений сервітут. Тут можливі певні варіанти залежно від обсягу сервітутного права.

¹ Так, для повітряних ліній електропередачі розміри охоронних зон ранжуються від 2 до 40 м залежно від напруги, а, отже, потужності шкідливого впливу (Пункт 5 Постанови Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 року № 209, якою затверджені Правила охорони електричних мереж (Офіц. вісн. України. 1997. № 10. Ст. 28)).

² Санітарно-захисні зони передбачаються для захисту населення від шкідливого впливу електричного поля і можуть сягати 55 м (див.: п. 8.57 наказу Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.1996 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»).

³ Пункт 4 Постанови Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 року № 209, якою затверджені Правила охорони електричних мереж; п. 8 Постанови Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2002 року № 1747 «Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів».

У першому випадку власник (користувач) обтяженої сервітутом земельної ділянки взагалі не може повноцінно користуватись земельною ділянкою в частині, на яку поширюється дія сервітутного права.

У другому випадку дозволяється однорідне із сервітуарієм користування земельною ділянкою (сервітут проїзду, проходу і т. ін.). Обмеження способів користування земельною ділянкою зумовлено необхідністю забезпечення нормальної реалізації сервітутного права.

Третій випадок має місце, коли встановлення земельного сервітуту дозволяє її власникові (користувачу) користуватись земельною ділянкою найбільш повним чином та способами. Проте й у цьому разі існують відповідні обмеження.

Таким чином, можливість здійснення власником (користувачем) обтяженої сервітутом земельної ділянки певної діяльності на частині земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітутного права, залежить від виду сервітуту та особливостей останнього.

Контрольні питання

1. Поняття обмежень та обтяжень прав на землю.
2. Види обмежень прав на землю.
3. Загальні засади встановлення обмежень прав на землю.
4. Порядок визначення спільних меж земельних ділянок.
5. Загальна характеристика обмежень щодо користування земельними ділянками.
6. Обмеження права розпорядження земельними ділянками.
7. Вирішення межових спорів.
8. Особливості використання споруд та дерев, що знаходяться на межі земельних ділянок.
9. Допустимість та обсяг обмеження земельним сервітутом інших прав на землю.
10. Припинення обмежень прав на землю.

РОЗДІЛ X. ЮРИДИЧНІ ГАРАНТІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ

§ 1. Поняття та види гарантій земельних прав

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

Згідно великого тлумачного словника сучасної мови поняття „гарантія” від франц. *garantie* – це порука в чомусь, забезпечення чого-небудь, а юридичні гарантії визначаються як законодавчо закріплені засоби охорони прав і свобод громадян, способи їх реалізації, а також засоби охорони правопорядку, інтересів суспільства і держави.¹ Поняття забезпечення охоплює всю сукупність об’єктивних і суб’єктивних чинників, спрямованих на практичну реалізацію прав, на усунення перешкод їх повного і належного здійснення. Отже, юридичними гарантіями можуть бути правові засоби і способи, за допомогою яких реалізується, охороняється і захищається суб’єктивне земельне право.

В теорії права юридичні гарантії розподіляють на нормативно-правові і організаційно-правові гарантії². До нормативно-правових гарантій належать, зокрема, норми-принципи матеріального і процесуального характеру, юридична відповідальність, юридичні обов’язки тощо.

Поряд з нормативно-правовими гарантіями, які містять Конституція і закони України, надзвичайно важливу роль відіграють та-

¹ <https://slovnnyk.me/dict/vts/%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%82%D1%96%D1%8F>

² Петришин О.В. Права, свободи і обов’язки людини і громадянина // Загальна теорія держави і права. Підручник / За ред. проф. М.В.Цвіка, проф. О.В. Петришина, доц. В.Д. Ткаченка.-Х.: Право, 2002.- С. 145 (432 с).

кож організаційні гарантії. Основними організаційними гарантами прав і свобод людини й громадянина за Конституцією України є Верховна Рада України, яка визначає виключно законами України права і свободи людини й громадянина, гарантії цих прав і свобод, основні обов'язки громадян (ст. 92); Президент України (ст. 102); Кабінет Міністрів України (ст. 116) та ін. Важливо підкреслити те, що серед основних організаційно-правових гарантів Конституція України називає міністерства та інші центральні органи виконавчої влади (ст. 116); місцеві державні адміністрації (ст. 119); суди (ст. 55); органи місцевого самоврядування (ст. 143) та ін.

В земельно-правовій літературі зазначається, що гарантії суб'єктивного права в широкому розумінні – це, перш за все, основні умови, способи і засоби, за допомогою яких кожний суб'єкт має можливість реалізувати, захистити чи відновити свої права¹.

Правовими засобами у таких випадках є належна юридична урегульованість поведінки всіх суб'єктів (громадян, юридичних осіб та інших осіб) у правовідносинах при виникненні, здійсненні, припиненні, охороні та захисті суб'єктивних прав. Якщо дії суб'єктів будуть дійсно повно і чітко урегульовані законодавством на всіх стадіях реалізації суб'єктивного права, то можна говорити про загальну юридичну гарантію забезпечення цього права. Недостатньо чітка регламентація гарантій на будь-якій стадії здійснення суб'єктивного права може викликати певні труднощі щодо його реалізації, а в певних випадках щодо його захисту.

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

Фундаментальною основою юридичних гарантій прав на землю є відповідні положення конституційних норм. Так, Конституція України вказує на те, що одним із основних принципів правового регулювання земельних відносин є встановлення гарантій здійс-

¹ Погрібний О.О. Механізм реалізації права на землю// Земельне право. Підручник /За ред. проф.. Семчика В.І. і Кулинина П.Ф.-К.:Видавничий дім Ін Юре, 2001.- С. 192 (424с.).

нення прав на землю. Функції гаранта щодо здійснення суб'єктивних прав на землю Основний закон України покладає на державу. Зокрема, згідно ст. 13 Конституції України кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом. А статтею 14 Конституції України встановлюється гарантія права власності на землю, яке набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Юридичні гарантії земельних прав, ґрунтовані на конституційних принципах, наприклад, законності, рівності мають дуже важливе значення, оскільки будь-який суб'єкт правовідносин має бути певним в тому, що зможе в повній мірі реалізувати відповідні правомочності щодо належної йому земельної ділянки і, що при будь-якому порушенні його права він може скористатися встановленими гарантіями захисту.

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

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

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

право власності на землю і похідні від нього суб'єктивні права повинні гарантуватися насамперед системою земельно-правового регулювання.

Виходячи з наведеного, в системі гарантій земельних прав можна умовно виокремити дві групи гарантій: реалізації земельних прав та їх захисту.

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

Окремою групою гарантій земельних прав є їх захист. Захист земельних прав забезпечується інститутом вирішення земельних спорів і становить собою систему способів і засобів захисту прав суб'єктів земельних правовідносин. При цьому варто відзначити, що наряду з гарантіями захисту земельних прав деякі вчені, на наш погляд, виправдано окремо виділяють групу гарантій охорони земельних прав¹. При цьому зазначається, що охорона властива земельним правам в об'єктивному змісті, а захист притаманний суб'єктивним правам, що належать відповідним суб'єктам². Питання співвідношення понять «охорона» і «захист» більш детально досліджені в межах цивільно-правової доктрини. В науці земельного права дослідженню цього питання також приділялася увага³. Однак необхідно відзначити, що в науковій доктрині так і не сформувалося єдиного підходу щодо співвідношення означених понять. Водночас звертає на себе увагу й та обставина, що поняття «охорона» і «захист» прав пов'язані настільки тісно, що

¹ Набуття і реалізація прав на землю в Україні: навчальний посібник / за ред. І.І. Каракаша.- Одеса : Юридична література, 2016. 291 с. (332 с.).

² Там же.

³ Федчишин Д.В. Реалізація та захист земельних прав в Україні: проблеми теорії та практики: монографія.- Запоріжжя: Видавничий дім «Гельветика», 2020. 418с.

досить часто зливаються або їх розмежування проводиться надто нечітко, що не дозволяє скласти чітке уявлення про кожне з них як окрему правову категорію. Так, наприклад, існує точка зору, згідно з якою охорона права державної власності на землю включає до свого складу і попереджувально-профілактичні заходи, у зв'язку з чим захист даного права виступає лише як складова його охорони. Отже, в наукових позиціях немає єдності щодо співвідношення понять охорони і захисту суб'єктивних земельних прав. Не вдаючись до детального аналізу та підсумовуючи позиції науковців з означеного питання, можна виділити такі групи поглядів: (а) це різні, але схожі між собою права; (б) це одне і те ж саме суб'єктивне право охорони, яке у вузькому розумінні виступає як право на захист; (в) навпаки, право на захист є ширшим й охоплює за своїм обсягом право охорони.

Незважаючи на розмаїття позицій, усі вони ґрунтуються на фактично тотожному принциповому вихідному положенні, згідно з яким за допомогою як охорони, так і захисту земельних прав встановлюються відповідні гарантії, які дозволяють належним чином їх реалізувати, а у випадку порушення – відновити ці права. Отже, про охорону земельних прав слід говорити як про окрему групу гарантій, що попереджає порушення. В основі юридичних гарантій охорони визначальним є принципи забезпечення непопущності та здійснення земельних прав і заходи, спрямовані на попередження порушень цих прав. До таких охоронних заходів можна віднести встановлення відповідних правових режимів використання земель тієї чи іншої категорії земель; встановлення на законодавчому рівні обов'язків власників земельних ділянок (ст. 91 ЗК); обов'язків землекористувачів (ст. 96 ЗК); встановлення обмежень прав на землю (глава 18 ЗК); визначення завдань, змісту і порядку охорони земель (глава 26 ЗК) та ін.

Говорячи про гарантії захисту земельних прав, уявляється, що вони забезпечуються не лише в результаті відновлення уже порушеного права, але й здійснюються на етапі запровадження закріплених законодавством охоронних заходів. Захисні норми спрямовані насамперед на відновлення порушеного права та усунення перешкод у його здійсненні шляхом вчинення відповідних дій. Ці норми передбачають низку певних заходів, за допомогою яких

громадянин забезпечує захист свого порушеного, оспорюваного чи невизнаного права. При цьому правопорушення чи вчинення незаконних дій є найбільш типовими обставинами для виникнення правозахисних відносин, спрямованих на захист земельних прав громадян та юридичних осіб. Порушення права власності на землю чи землекористування можуть виявлятися по-різному, зокрема, обмеження, перешкоджання у здійсненні такого права, заподіяння збитків землевласникам чи землекористувачам з боку інших осіб тощо. Разом з тим, характерним є й те, що деякі правомірні дії, які включають певні захисні заходи, можуть також сприяти виникненню правових відносин, спрямованих на захист земельних прав. Такими можуть бути дії державних органів, якими на законних підставах обмежуються або припиняються права землевласників та землекористувачів для суспільної необхідності. У будь-якому разі, незалежно від того, правомірні чи неправомірні такі дії, земельні права осіб порушуються, а відтак, виникає право на захист.

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

Земельний кодекс України в межах розділу V містить спеціальну главу 23, присвячену захисту прав на землю, що свідчить про формування земельно-правового інституту захисту суб'єктивних земельних прав. Крім того, важливе значення має ще й те, що окремою статтею визначаються способи захисту на земельні ділянки (ст. 152). Це свідчить, перш за все, про певну специфіку, яка вини-

кає при захисті названих прав, що обумовлюється особливостями об'єкта земельних правовідносин.

Земельно-правовий інститут захисту суб'єктивних земельних прав поширюється насамперед на забезпечення захисту права власності на землю (держави, Українського народу, територіальної громади, громадян і юридичних осіб). Право ж приватної власності, за Конституцією (ст.41), розуміється і закріплюється всебічно, у повному обсязі, як право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Зокрема, в Конституції зазначається, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності і що право власності є непорушним. Тому особливої ролі гарантування права власності на землю набуває в аспекті його осмислення як об'єктивно існуючої та суб'єктивно належної категорії.

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

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

Звернення до суду за захистом земельних прав сторони при вирішенні земельних спорів гарантується Конституцією України (ст. 8). Разом з тим земельне законодавство передбачає можливість вирішення окремих земельних спорів у позасудовому порядку, проте це не означає, що ці спори не можуть вирішуватися у суді. Така гарантія також встановлена Основним законом України (ст.124). Порядок, організаційно-правові форми та процедури вирішення земельних спорів у суді регулюються Цивільним процесуальним кодексом України, Господарським процесуальним кодексом України та кодексом адміністративного судочинства

України. Врегулювання земельного спору шляхом медіації здійснюється відповідно до Закону України «Про медіацію» з урахуванням особливостей Земельного кодексу України.

Що стосується гарантій, пов'язаних з позасудовим вирішенням земельних спорів, то вони визначаються тим, що Земельним кодексом України (глава 25) визначено порядок розгляду земельних спорів, права і обов'язки сторін при розгляді спорів, а також порядок виконання прийнятого рішення. Вперше на законодавчому рівні докладно закріплена процедура позасудового вирішення земельних спорів.

Разом з тим в сучасних умовах, як свідчить практика, судовий захист земельних прав є найбільш ефективним. Аналіз генезису позасудового і судового механізмів вирішення земельно-правових спорів дозволяє стверджувати, що характерною тенденцією в сучасних умовах є розширення саме судового порядку захисту земельних прав. Судовий захист земельних прав становить собою гарантований Конституцією України правовий інструмент, за допомогою якого суб'єкти права можуть добитися відновлення порушеного права.

Юридичні гарантії земельних прав є досить неоднорідними, проте вони споріднені метою їх встановлення – ефективне правове регулювання земельних відносин, в основу якого покладено забезпечення земельних прав.

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

Захист земельних прав пов'язаний із з'ясуванням питання щодо форм, в яких він провадиться. Форми захисту права визначають не тільки сам порядок юрисдикційної діяльності стосовно захисту прав, а і порядок здійснення суб'єктом самостійних дій щодо захисту порушених, оспорюваних чи невизнаних прав. Форми захисту прийнято поділяти на дві групи: неюрисдикційна та юрисдикційна.

Неюрисдикційна форма захисту прав – це захист суб'єктивного права самостійними діями уповноваженої особи без звернення

до державних чи інших уповноважених органів. У цьому випадку суб'єкти земельних матеріально-правових відносин здійснюють захист прав самостійно.

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

Окремої уваги заслуговує така неюрисдикційна форма захисту прав на землю, як самозахист. Відповідно до ст. 19 Цивільного кодексу України самозахист становить собою застосування особою засобів протидії, не заборонених законом, які не суперечать моральним засадам суспільства. Підставою для використання самозахисту прав може бути будь-яке їх порушення чи протиправне посягання. Разом із тим, при реалізації свого права на самозахист його способи не повинні виходити за межі дій, необхідних для припинення (попередження) порушення. Важливо відзначити, що законодавець не наводить чіткого тлумачення поняття «самозахист». Як наслідок – у межах цивілістичної доктрини сформульовано чимало підходів до виведення характерних ознак цього поняття. Науковці вважають, що характерними ознаками самозахисту є те, що: а) він має місце, коли порушення суб'єктивного права вже відбулось, продовжується або (у деяких випадках) здійснюється проти наявного посягання на права та інтереси особи (наприклад, при необхідній обороні); б) обстановка (обставини місця й часу) виключає в певний момент можливість звернення за захистом до державних компетентних органів або, хоча й не виключає звернення за судовим захистом, особа, права якої порушені, обирає більш оперативні заходи захисту; в) здійснюється передусім силами самого потерпілого (суб'єкта, чиє право порушене), що, безумовно, не виключає товариської участі взаємодопомоги чи сприяння у його здійсненні (проти посягання) з боку інших громадян або юридичних осіб; г) він не повинен виходити за межі

дій, необхідних для припинення порушення, і за своїми способами має відповідати порушенню¹.

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

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

Зміст ч. 1 ст. 19 ЦК України свідчить, що якщо потерпіла особа самостійно не може захистити власні права, вона може звернутися за допомогою до іншої особи. Іншими словами, якщо зобов'язана особа тривалий час не виконує рішення суду, яке набрало чинності (наприклад, не зносить огорожу для усунення перешкод у користуванні суміжною земельною ділянкою), то потерпіла особа має право за допомогою інших осіб (приміром, друзів) примусово перенести огорожу. Такі дії будуть вважатися правомірними, оскільки уповноважена особа здійснить самозахист свого порушеного права, а порушення зобов'язаної особи підтверджено рішенням суду, яке не виконується органами державного примусу (виконавчою службою).

Зазначене вказує на наявність ще однієї особливості самозахисту: він може мати місце як до юрисдикційного захисту, так і після нього. Наведений приклад демонструє, що юрисдикційний захист не дав бажаного результату, а тому потерпіла особа застосувала нею-

¹ Яроцький В.Л. Самозахист як правовий засіб захисту речових прав. *Вісник Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»*. 2014. № 1 (16). С. 160-169.

юрисдикційну форму захисту. При цьому варто зазначити, що в цій конкретній ситуації особа діяла відповідно до вимог закону: вона сприяла виконанню закону. Суд, підтвердивши право власності особи, не позбавив її права самостійно захищати його. Ось чому, скориставшись протекторатом судового рішення, ця особа вчинила інші діяння неюрисдикційного характеру для поновлення свого права.

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

Юрисдикційна форма захисту завжди виникає, по-перше, лише в тому випадку, коли необхідно вирішувати, наприклад, правовий спір, оскільки іншими способами його розв'язати неможливо. По-друге, з'ясування і доказування тих чи інших конкретних фактів, їх юридична оцінка здійснюється в рамках лише певної процесуальної форми. При цьому слід мати на увазі, що процесуальна форма притаманна не лише правосуддю. Так, відповідно до ст. 159 Земельного кодексу України вирішення земельних спорів здійснюється в межах встановленої законом процедури.

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

Різні форми юрисдикції обумовлюються множинністю та багатоманітністю суспільних відносин. Вони забезпечуються юрис-

дикційним захистом з урахуванням компетенції органів, що уповноважені розглядати та вирішувати конкретні правові конфлікти. Для розмежування різних форм юрисдикції необхідно враховувати такі моменти, як суб'єктний критерій, процедуру вирішення конфліктів, засоби, які застосовуються для захисту порушених чи оспорюваних прав.

Так, Закон України «Про звернення громадян» від 2 жовтня 1996 року регулює питання практичної реалізації громадянами України наданого їм Конституцією України права, а саме: згідно зі ст. 1 громадяни України мають право звертатися до органів державної влади, місцевого самоврядування, об'єднання громадян, підприємств, установ, організацій незалежно від форм власності, засобів масової інформації, посадових осіб відповідно до їх функціональних обов'язків із зауваженнями, скаргами та пропозиціями, що стосуються їх статутної діяльності, заявою або клопотанням щодо реалізації своїх соціально-економічних, політичних та особистих прав і законних інтересів та скаргою про їх порушення. Особи, які не є громадянами України і законно знаходяться на її території, мають таке ж право на подання звернення, як і громадяни України, якщо інше не передбачено міжнародними договорами.

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

То ж звернення особи за захистом своїх порушених прав до такого органу і прийняття таким органом рішення не унеможлиблює звернення особи з цього приводу до суду у разі незгоди з рішенням органу. Тому наявність цього способу можна вважати додатковою гарантією захисту прав. Хоча не слід забувати і про негативні сторони цього способу, зокрема, зацікавленість органу в захисті своїх відомчих інтересів, вирішення такими органами відносно несклад-

них питань. Отже, дійсно, позасудовий і судовий захист прав мають існувати паралельно.

Судовий захист являє собою необхідну і ефективну гарантію реальності земельних прав.

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

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

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

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

Таким чином, спосіб вирішення спору можна визначити як передбачені або санкціоновані законом заходи, спрямовані на припинення спору за допомогою усунення перешкод у здійсненні права шляхом впливу на зобов'язану особу. Сам же механізм захисту повинен забезпечувати за допомогою послідовно організованих юридичних засобів реальний гарантований захист суб'єктивних прав.

Проблема способів захисту земельних прав тісно пов'язана із здійсненням права на захист і реальним захистом як гарантією прав відповідних суб'єктів.

Земельний кодекс України (ст. 152) визначає перелік способів захисту земельних прав, який не є вичерпним. Згідно з наведеною нормою захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:

а) визнання прав; б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; в) визнання угоди недійсною; г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; ґ) відшкодування заподіяних збитків; д) застосування інших, передбачених законом, способів.

До цього переліку включені відомі цивільному законодавству основні способи захисту суб'єктивних прав та деякі інші способи захисту прав на землю. Мова йде, зокрема, про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння, повернення власнику земельної ділянки, наданої у користування за договором оренди тощо.

Способи захисту прав на землю досить неоднорідні за своїм змістом та умовами застосування. Одні з них безпосередньо спрямовані на захист права власності на земельну ділянку чи права землекористування, інші – опосередковано. Всі вказані способи захисту прав на землю можуть бути класифіковані на окремі відносно самостійні групи. Зокрема, в науковій літературі пропонується виділяти речово-правові, зобов'язально-правові та спеціальні способи захисту земельних прав.

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

Зобов'язально-правові способи захисту мають за мету захист прав суб'єкта як учасника зобов'язальних відносин. До таких способів захисту відносяться: відшкодування збитків, заподіяних невиконанням або неналежними виконанням умов договорів (відчу-

ження, придбання, оренди (суборенди) земельної ділянки та ін.); повернення власнику земельної ділянки, наданої у користування за договором оренди та деякі інші.

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

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

Визнання прав як спосіб захисту права на землю з урахуванням його сутності може бути реалізоване лише в юрисдикційному порядку (наприклад, за рішенням суду). Реалізація даного права на захист здійснюється шляхом подання до суду позову про визнання за суб'єктом права власності на земельну ділянку чи права землекористування. У процесі здійснення земельної реформи значного поширення зазнали позови про визнання права громадянина на земельну частку (пай).

Визнання права можливе у разі виникнення спору щодо належності цього права між особою, що вважає право порушеним або невизнаним, та іншою, яка претендує на відповідний титул. Необхідність у використанні такого способу захисту виникає тоді, коли право на землю (право власності чи право користування) оспорується чи не визнається іншими особами або створюється неможливість реалізації особою свого права власності на землю чи права землекористування у зв'язку з наявністю сумнівів у інших осіб.

Цей спосіб захисту прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки може бути застосований лише за наявності спору про право. У протилежному разі мова має йти про окреме провадження в суді – встановлення фактів, що мають юридичне значення. В цьому випадку вимога про визнання права в судовому порядку зазвичай адресується не відповідачу, а безпосередньо в суд, який повинен підтвердити і визнати наявність чи відсутність у позивача права на землю, яке оспорується.

Згідно закону самостійним способом захисту прав на землю вважається *відновлення стану земельної ділянки*, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав. Разом з тим треба зазначити, що відновлення становища, яке існувало до порушення права, більше вважається метою захисту, а не одним із його способів. Цей спосіб захисту може бути пов'язаний з поверненням незаконно чи самовільно зайнятих земельних ділянок, щодо яких землевласники або землекористувачі позбавлені фактичного володіння ними. У цих випадках між сторонами часто виникають конфлікти, які стосуються прибутків, пов'язаних з незаконним володінням земельною ділянкою та компенсацією проведених на неї витрат. Згідно ст. 212 Земельного кодексу України недобросовісний володілець зобов'язаний відшкодувати доходи за весь час незаконного володіння. Зазначеною нормою також встановлено, що самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними.

Для відновлення стану земельної ділянки земельне законодавство передбачає відповідні заходи, наприклад, рекультивация порушених земель, яка здійснюється у відповідності з вимогами ст. 166 Земельного кодексу та Закону України «Про меліорацію земель».

Захист земельних прав громадян та юридичних осіб здійснюється також шляхом *визнання угоди недійсною*, якщо вона порушує права цих осіб. Згідно закону земельні ділянки можуть, наприклад, набуватися шляхом укладення цивільно-правових угод: купівлі-продажу, успадкування, дарування, міни, та ін. Такі угоди укладаються відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України (п. 2 ст. 131 Земельного кодексу України). При цьому у ст. 210 Земельного кодексу України зазначається, що угоди, укладені із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду. Тож вони не можуть забезпечити правомірний перехід земельної ділянки від однієї особи до іншої, оскільки не відповідають вимогам закону.

Самостійним способом захисту земельних прав виступає *припинення дій, які порушують право*. У цих випадках правопорушник своїми діями порушує суб'єктивне земельне право, яке належить іншій особі. Задовольняючи заяву носія земельних прав, уповноважений орган зобов'язує правопорушника припинити неправомірні дії, які порушують суб'єктивне земельне право іншої особи.

У зв'язку із запровадженням ринку земель у сферу земельних правовідносин самостійного значення набуває такий спосіб захисту земельних прав як *припинення або зміна правовідношення*. Цей спосіб захисту застосовується лише в зобов'язальних правовідносинах. Припинення або зміна правовідношення здійснюється шляхом прийняття відповідного рішення суду. Підставою для прийняття такого рішення щодо земельних зобов'язальних відносин виступає порушення прав власників землі або землекористувачів з боку інших осіб.

Припинення правовідношення в зобов'язальних правовідносинах пов'язане з усуненням правового зв'язку його суб'єктів. Так, припинення правовідношення можливе на вимогу орендодавця розірвати договір оренди з недобросовісним орендарем, який не виконує умов договору. При цьому, на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 Закону України «Про оренду землі» та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється також шляхом *визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування*.

Особливість цього способу захисту прав на землю полягає в тому, що відповідачами виступають органи, які наділені владними повноваженнями. З урахуванням вимог чинного законодавства щодо невтручання держави до здійснення суб'єктами належних їм земельних прав зазначений спосіб захисту фактично означає можливість відповідальності держави за прийняття її органами таких рішень, які порушують право на землю.

У разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акту, яким порушуються права особи (власника земельної ділянки чи землекористувача) щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, такий акт в судовому порядку визнається недійсним. Спори про визнання недійсними рішень зазначених органів характеризуються чітко визначеним суб'єктом, який порушив права та законні інтереси особи. Такі позовні вимоги часто поєднуються з вимогами про спонукання компетентних органів вчинити певні дії (зобов'язання передати земельну ділянку в оренду, продовжити термін дії договору оренди земельної ділянки тощо).

Окрім визнання акту органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування недійсним особа може заявляти позов про відшкодування заподіяної цим актом шкоди.

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

Однією з вагомих гарантій захисту земельних прав є визначення на рівні земельного законодавства відшкодування збитків власникам та землекористувачам як самостійного способу захисту їх прав. Означений спосіб може застосовуватися при усуненні будь-яких порушень прав власників земельних ділянок і спрямований на відновлення майнових прав власників земельних ділянок, яким такі збитки заподіяні. Відшкодування збитків – цивільно-правова категорія, визначення якої запропоноване в ч. 2 ст. 22 Цивільного кодексу України. Зокрема, зазначається, що збитками є втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки). Крім того сюди відносяться доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушено (упущена вигода). В земельному законодавстві визначення поняття збитків не наводиться.

Порядок відшкодування збитків визначений ст. 611; 1166 Цивільного кодексу України, ст. 157 Земельного кодексу України,

Постановою Кабінету Міністрів України «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» від 19 квітня 1993 р. № 284 (зі змінами згідно постанови КМ України від 19 червня 2019 р. № 522).

Окрім того Порядок відшкодування збитків визначений також Постановою Кабінету Міністрів України № 963 від 25 липня 2007 р. «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання» (зі змінами згідно постанови КМ України від 16 лютого 2022 р. № 131); Методикою визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, затвердженої наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України від 27 жовтня 1997 р. № 171 (у редакції наказу Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 04 листопада 2020 року № 241) та ін.

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

Обов'язковість відшкодування збитків власникам землі прямо закріплена правовими приписами Земельного кодексу України (ст. ст. 97; 101; 152; 155; 212).

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

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

Відшкодування збитків власникам землі – важливий захід правової відповідальності особи за вчинені нею земельні правопорушення, тобто за її неправомірні дії. При заподіянні ж земельно-правових збитків правомірними діями особи їх відшкодування

виступає самостійною гарантією реалізації земельних прав суб'єктів. Заподіяння та відшкодування таких збитків здійснюється лише у тих випадках, коли це безпосередньо передбачено законом.

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

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

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

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

Коло суб'єктів, на яких закон покладає обов'язок відшкодувати збитки власникам землі та землекористувачам, визначене ст. 157 Земельного кодексу. Згідно цієї норми відшкодування земельно-правових збитків здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи

у випадках використання відповідних земельних ділянок або коли їх діяльність обмежує права власників земельних ділянок і землекористувачів чи погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

Особливість відшкодування земельно-правових збитків полягає в тому, що такі збитки можуть відшкодуватися не самим заподіювачем шкоди, а тим суб'єктом, в інтересах якого діяв заподіювач шкоди. Так, при вилученні (викупі) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом за рішенням уповноважених органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування збитки землевласників та землекористувачів, заподіяні таким вилученням (викупом), відшкодовуються не названими органами, а особами, в інтересах яких були вилучені (викуплені) відповідні земельні ділянки. При цьому правило про відшкодування збитків суб'єктами, в інтересах яких діяв заподіювач шкоди, застосовується тільки у випадках заподіяння їх правомірними діями. Якщо ж збитки є наслідком неправомірних дій (в тому числі протиправного рішення), то відшкодувати збитки повинен орган, який прийняв таке рішення.

Розміри збитків, заподіяних власникам землі й землекористувачам вилученням (викупом) вказаних земель з дотриманням вимог, передбачених ст.ст. 146; 147; 149-151 Земельного кодексу України, визначаються для земельних ділянок, що знаходяться на праві власності, з урахуванням повної вартості земельної ділянки. Така вартість встановлюється відповідно до грошової та експертної оцінки земель, яка проводиться відповідно до Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» та за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» від 19 квітня 1993 р. № 284 (зі змінами згідно постанови КМ України від 19 червня 2019 р. № 522) розміри збитків

визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими органами сільських, селищних, міських рад, у відповідності з порядком, встановленим ст. 157 ЗК України.

До складу комісії включаються представники Київської, Севастопольської міських, районних державних адміністрацій, виконавчих органів сільських, селищних, міських рад (голови комісій), власники землі або землекористувачі (орендарі), яким заповідяні збитки, представники підприємств, установ, організацій та громадян, які будуть їх відшкодовувати, представники територіальних органів Держгеокадастру, Держекоінспекції, фінансових органів, органів у справах містобудування і архітектури.

Окрім того Методика визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України № 963 від 25 липня 2007 р. (зі змінами згідно постанови КМ України від 16 лютого 2022 р. № 131) спрямована на визначення розміру шкоди, заподіяної державі, територіальним громадам, юридичним особам та громадянам, на всіх категоріях земель внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання.

Методика (окрім випадків самовільного зайняття земельних ділянок та їх використання не за цільовим призначенням) застосовуватиметься для визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок: псування земель; порушення режиму, нормативів та правил їх використання.

Порушники, крім сплати штрафу за адміністративні правопорушення, повинні будуть також відшкодовувати заподіяну шкоду державі; територіальним громадам; юридичним особам та громадянам.

Такий підхід стосується й порушень режиму обмеженої господарської діяльності на територіях: 1) прибережних захисних смуг і пляжних зон, включаючи розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), будівництва (крім визначених

випадків); 2) заплав малих річок, включаючи розорювання заплавлених земель, будівництво (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд); 3) розорювання схилів крутизною понад 7 градусів (крім ділянок для залуження, залісення та здійснення ґрунтозахисних заходів).

Розрахунок розміру шкоди, заподіяної державі, територіальним громадам внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання, здійснюється Держекоінспекцією та її територіальними органами або Держгеокадастром та його територіальними органами, а розміру шкоди, заподіяної юридичним особам та громадянам, - територіальними органами Держгеокадастру.

Підставою для здійснення розрахунку розміру шкоди є матеріали справи про адміністративне правопорушення, які підтверджують факт вчинення правопорушення, а саме: акт перевірки або акт, складений за результатами здійснення планового або позапланового заходу державного нагляду (контролю); протокол про адміністративне правопорушення.

При цьому розміри збитків визначаються в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент заподіяння збитків, проведених витрат на поліпшення якості земель (з урахуванням ринкової або відновної вартості). Відновна вартість визначається на основі нормативів та індексів відновної вартості.

Відшкодування збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам тимчасовим зайняттям сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання, здійснюється у випадках передачі їх на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем юридичними особами – підприємствами, установами та організаціями, які здійснюють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи у відповідності зі ст. 97 Земельного кодексу. При цьому слід зазначити, що чинне законодавство допускає можливість договірною визначення розміру збитків зацікавленими сторонами. Так, згідно Постанови Кабінету Міністрів України «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» від 19 квітня 1993 р. № 284 (зі змінами згідно по-

станови КМ України від 19 червня 2019 р. № 522) при тимчасовому зайнятті земельних ділянок для розвідувальних робіт збитки визначаються за угодою між власниками землі або землекористувачами та підприємствами, установами і організаціями-замовниками розвідувальних робіт з обумовленням розмірів збитків і порядку їх відшкодування в договорі.

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

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

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

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

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

Право на відшкодування збитків, зумовлених забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства гарантується законом і державі. В цих випадках порядок розрахунку розмірів відшкодування шкоди встановлений Методикою визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, затвердженої наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України від 27 жовтня 1997 р. № 171 (у редакції наказу Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 04 листопада 2020 року № 241). Цей документ встановлює порядок розрахунку розмірів відшкодування шкоди органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання та фізичними особами, через забруднення земель хімічними речовинами, їх засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами, допущеного внаслідок дії чи бездіяльності і поширюється на всі землі України незалежно від їх категорії та форм власності.

Згідно зазначеної Методики землі вважаються забрудненими, якщо в їх складі виявлені негативні кількісні або якісні зміни, що сталися в результаті господарської діяльності чи впливу інших чинників. Факти забруднення (засмічення) земель встановлюються уповноваженими особами, які здійснюють державний контроль за додержанням вимог природоохоронного законодавства шляхом оформлення актів перевірок, протоколів про адміністративне правопорушення та інших матеріалів, що підтверджують факт забруднення та засмічення земель.

Методика застосовується при встановленні розмірів шкоди від забруднення земель будь-якого цільового призначення, що сталося внаслідок неорганізованих (непередбачених проектами, дозволами та ін.) скидів (викидів) речовин, сполук і матеріалів, а також в аварійних ситуаціях (прорив очисних споруд, транспортних трубопроводів, ємкостей різного призначення та ін.); внаслідок порушення норм екологічної безпеки при зберіганні, транспортуванні, використанні пестицидів і агрохімікатів, токсичних речовин, виробничих і побутових відходів; самовільного захоронення (складування) промислових, побутових та інших відходів.

Розміри шкоди обчислюються уповноваженими особами, що здійснюють державний контроль за додержанням вимог природоохоронного законодавства, на основі актів перевірок, протоколів про адміністративне правопорушення та інших матеріалів, що підтверджують факт забруднення земель, протягом шести місяців з дня виявлення порушення.

Основою розрахунків розміру шкоди від забруднення земель є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, яка зазнала забруднення.

Відшкодування шкоди за забруднення земель не звільняє порушника від необхідності здійснення заходів для локалізації осередка забруднення та ліквідації його наслідків у найкоротший строк. Не виключається відшкодування заподіяних збитків винною особою і в натурі шляхом відновлення попереднього стану (якості) земельних ділянок, або шляхом надання (передачі) земельної ділянки рівноцінних розміру і якості. Судова практика виходить з того, що заподіяна майну шкода відшкодовується у вигляді збитків лише тоді, коли відшкодування її в натурі неможливе.

Позови про відшкодування збитків власникам земельних ділянок і землекористувачам можуть пред'являтися за вибором позивача: або за місцем проживання відповідача (місцем знаходження органів управління організацій), або за місцем заподіяння шкоди (місцем знаходження земельної ділянки). При цьому до позовної заяви про відшкодування збитків повинен бути доданий обґрунтований розрахунок суми, яка стягується на відшкодування заподіяних збитків.

Обставини сьогодення висунули нагальну потребу правового врегулювання визначення шкоди та збитків, завданих Україні у зв'язку зі збройною агресією Російської Федерації. Така процедура передбачена Порядком визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 р. № 326 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 22 липня 2022 р. № 951). Серед напрямків визначення шкоди виокремлюється шкода, завдана земельним ресурсам, що включає шкоду від пошкодження і знищення родючого шару ґрунту та шкоду, зумовлену забрудненням і засміченням

земельних ресурсів. Основними показниками, які оцінюються для визначення шкоди та збитків є: 1) витрати на рекультивуацію земель, які були порушені внаслідок бойових дій, будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій для облаштування державного кордону; 2) збитки, завдані власникам (землекористувачам) земельних ділянок сільськогосподарського призначення; 3) витрати на відновлення меліоративних систем; 4) шкода, завдана ґрунтам та земельним ділянкам внаслідок забруднення ґрунтів речовинами, які негативно впливають на їх родючість та інші корисні властивості; 5) шкода, завдана ґрунтам та земельним ділянкам внаслідок засмічення земельних ділянок сторонніми предметами, матеріалами, відходами та/або іншими речовинами.

Впровадження встановленої процедури щодо визначення шкоди та збитків за показниками, які оцінюються, що включає втрати земельного фонду, а також пов'язану з ними упущену вигоду забезпечується Методикою визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації, затвердженою Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 18 травня 2022 року № 295.

Згідно із зазначеною Методикою відповідальними за визначення шкоди та збитків в межах цього напрямку є обласні, Київська міська державні адміністрації (на період воєнного стану - військові адміністрації).

Окрім того, Методикою встановлено інформаційну базу для визначення шкоди та збитків завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації, яка включає: акти обстеження земельних ділянок, акти комісій із визначення збитків власників землі та землекористувачів, звіти про експертну грошову оцінку земельних ділянок, первинні документи, облікові реєстри, бухгалтерська та інша звітність, що ґрунтується на даних бухгалтерського обліку підприємств, установ та організацій, проектно-кошторисна документація, відомості Державного земельного кадастру, документація із землеустрою, дані дистанційного зондування Землі та інші документально підтверджені відомості.

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

Гарантії земельних прав в сьогоднішніх умовах мають практичну значущість у механізмі реалізації земельних прав, оскільки будь-який суб'єкт правовідносин при реалізації відповідних правомочностей щодо належної йому земельної ділянки, а також при будь-якому порушенні його права може скористатися встановленими гарантіями захисту.

Правопорушення чи вчинення незаконних дій є найбільш типовими обставинами для виникнення правозахисних відносин, спрямованих на захист земельних прав громадян та юридичних осіб. У зв'язку з цим вирішення земельних спорів у системі гарантій земельних прав суб'єктів займає провідне місце. Це пояснюється тим, що у більшості випадків, наприклад, захист земельних прав, а також відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам неможливо здійснити без вирішення земельного спору.

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

Порядок, організаційно-правові форми та процедури вирішення земельних спорів у суді регулюються Цивільним процесуальним, Господарським процесуальним кодексами та Кодексом адміністративного судочинства України.

Становлення та правова регламентація позасудового і судового механізмів вирішення земельних спорів в історії земельного законодавства дозволяє зробити висновок, що характерною тенденцією сьогодні є розширення судового порядку захисту земельних прав.

Належному захисту права у судовому порядку сприяє чітко регламентована процедура розгляду спору. Земельні спори у су-

дах вирішуються у позовному провадженні. Ця обставина також підсилює гарантованість належного вирішення спору.

Що стосується позасудового вирішення земельних спорів, то Земельний кодекс України (гл. 25) визначив систему уповноважених органів, порядок розгляду земельних спорів, права і обов'язки сторін при розгляді спорів, а також порядок виконання прийнятого рішення. Вперше на законодавчому рівні докладно закріплена процедура вирішення земельних спорів у позасудовому порядку (ст. ст. 159-160 ЗК України).

Таким чином, інститут захисту земельних прав як комплексна система юридичного інструментарію, виходячи з конституційних положень (ст. 55) фундаменталізується з точки зору їх реальної реалізації через судовий та позасудовий порядок вирішення земельних спорів.

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

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

Дії, які можуть певною мірою впливати на права та інтереси суб'єктів і виступати причиною спору, можливі як з боку самих носіїв земельних прав, державних та інших органів, так і з боку сторонніх осіб. Вони можуть бути пов'язані із самовільним зайняттям земельної ділянки, створенням перешкод при її використанні, порушенням меж земельних ділянок тощо. Такі дії порушують суб'єктивні земельні права: право власності, право землекористування та ін. Порушуватися одночасно можуть одне або кілька земельних прав суб'єкта. Але ці права мають бути чітко визначеними та індивідуалізованими.

Предметом земельного спору, як правило, є заявлена вимога суб'єкта цих правовідносин до компетентного органу щодо забез-

печення реалізації належних йому суб'єктивних прав, а в деяких випадках – щодо зобов'язання інших суб'єктів спору дотримуватися обов'язків, визначених законодавством.

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

Враховуючи об'єктний та суб'єктний склад спорів їх також можна класифікувати на окремі групи. Так, земельні спори можна класифікувати за їх суб'єктним складом.

З урахуванням такого критерію як суб'єктний склад, земельні спори можуть виникати: між громадянами, юридичними особами, територіальними громадами, адміністративно-територіальними одиницями, між громадянами та юридичними особами, спори за участю державних та інших органів, які наділені повноваженнями щодо вирішення земельних спорів.

З урахуванням об'єкта земельних спорів можна виділити: по-перше, спори, об'єктом яких виступають *землі в межах території України*. Зокрема, це спори, які стосуються розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей, а також спори щодо розмежування меж районів у містах та ін. По-друге, спори, об'єктом яких є *земельна ділянка або її частина*. Це такі спори, які виникають у сфері реалізації права власності на земельну ділянку чи права землекористування. Зокрема, до цієї групи належать спори з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб; спори про додержання громадянами правил добросусідства; спори, пов'язані з орендою землі тощо. По-третє, спори, об'єктом яких виступають *права на земельну ділянку, її частину чи земельну частку (пай)*. Такі спори, як правило, пов'язані з набуттям, припиненням чи визнанням земельних прав. Зокрема, це спори про право громадян на земельну частку (пай) при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств; про встановлення та припинення дії земельних сервітутів; про визнання недійсною відмови у розгляді заяв громадян про безо-

платну передачу у власність земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського й особистого селянського господарства та ін.; про примусове припинення права на земельну ділянку з передбачених Земельним кодексом підстав; про повернення самовільно зайнятої земельної ділянки чи про звільнення земельної ділянки особою, що займає її без належних підстав; про визнання недійсними угод купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок тощо.

Земельні спори також можна класифікувати на групи *в залежності від того, до компетенції якого органу* віднесене вирішення того чи іншого земельного спору. Оперуючи правовими приписами, викладеними у ст. 158 та ст. 158-1 Земельного кодексу України, можна виокремити групи земельних спорів в залежності від того, які органи їх вирішують. З урахуванням цього критерію усі земельні спори можна розділити на три групи: 1) земельні спори, які вирішуються судом; 2) земельні спори, які вирішуються органами місцевого самоврядування та 3) врегульовуються шляхом медіації. Тобто йдеться про судовий та позасудовий порядок вирішення земельних спорів.

При цьому до складу першої групи спорів в свою чергу входять земельні спори, які вирішуються цивільними судами та земельні спори, які вирішуються господарськими та адміністративними судами.

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

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

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

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

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

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

Вирішення земельних спорів у судовому порядку за участю, наприклад, громадян здійснюється у позовному провадженні.

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

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

Так, згідно зі ст. 15 ЦПК України суди розглядають в порядку цивільного судочинства справи про захист порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів, що виникають із цивільних, житлових, земельних, сімейних, трудових відносин, а також інших правовідносин, крім випадків, коли розгляд таких справ проводиться за правилами іншого судочинства.

Відповідно до ст. 20 Господарського процесуального кодексу України визначається предметна та суб'єктна юрисдикція господарських судів, що вказує на те, що в порядку господарського судочинства вирішуються спори щодо укладення, виконання та припинення договорів оренди земельних ділянок, спори щодо внесення плати за користування земельною ділянкою, спори щодо встановлення земельних сервітутів, спори про захист права власності та користування земельними ділянками та ін. При цьому необхідно зазначити, що при визначенні підвідомчості справи у

спорі, що виник із земельних правовідносин, господарським судам необхідно враховувати, який характер мають спірні правовідносини, тобто чи є вони приватноправовими чи публічно-правовими, та чи відповідає склад сторін у справі вимогам Господарського процесуального кодексу України. Саме господарським судам підвідомчі лише справи у спорах, що виникають із земельних відносин приватноправового характеру, тобто з відносин, врегульованих нормами цивільного або господарського права і пов'язаних із здійсненням сторонами цивільних або інших майнових прав на земельні ділянки на засадах рівності.

Згідно зі ст. 2 Господарського кодексу України учасниками відносин у сфері господарювання є суб'єкти господарювання, споживачі, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, наділені господарською компетенцією, а також громадяни, громадські та інші організації, які виступають засновниками суб'єктів господарювання чи здійснюють щодо них організаційно-господарськوپовноваження на основі відносин власності. У зв'язку з цим необхідно розрізняти ці органи як суб'єкти владних повноважень і як суб'єкти господарювання. Як власники землі держава і територіальна громада є рівними з іншими учасниками земельних відносин, а тому спори, що виникають з таких правовідносин, мають вирішуватись цивільними чи господарськими, а не адміністративними судами.

Вирішення питання щодо розмежування між судами загальної юрисдикції підвідомчості земельних і пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів здійснюється залежно від суб'єктного складу їх учасників. Цивільним судам підвідомчі спори, в яких хоча б одним із учасників є громадянин, а господарським – за участю підприємств, установ, організацій, інших юридичних осіб, а також громадян, що здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи й у встановленому порядку набули статусу суб'єкта підприємницької діяльності. В порядку адміністративного судочинства повинні вирішуватись спори щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень при реалізації ними управлінських функцій у сфері земельних правовідносин.

В порядку цивільного судочинства вирішуються такі види земельних спорів: 1) з приводу володіння, користування, розпо-

рядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб; 2) щодо визнання права громадян на земельну частку (пай) при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, використання при цьому земельних ділянок із меліоративними системами; 3) щодо розподілу несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств, установ, організацій; 4) спорів, що пов'язані з орендою земельних ділянок; 5) спори щодо встановлення та припинення дії земельних сервітутів; 6) спори, щодо проведення розвідувальних робіт на землях, що перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб; 7) майнові спори, що пов'язані із земельними відносинами, в тому числі про відшкодування власникам і землекористувачам збитків, заподіяних вилученням (випуком) визначених угідь, обмеженням їхніх прав або порушенням земельного законодавства; 8) щодо визнання недійсними угод купівлі-продажу; дарування, застави, міни, укладених із порушенням встановленого законом порядку; 9) щодо повернення самовільно зайнятої земельної ділянки чи щодо звільнення земельної ділянки особою, що займає її без належних на те підстав.

Відповідно до п. 1 ч. 2 ст. 17 КАС спори, в тому числі і щодо землі, юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності належать до компетенції адміністративних судів і розглядаються за правилами адміністративного судочинства. Суб'єктом владних повноважень згідно з п. 7 ч. 1 ст. 3 КАС є орган державної влади, орган місцевого самоврядування, їх посадова чи службова особа, інший суб'єкт при здійсненні ними владних управлінських функцій. Тобто справа, стороною в якій є орган державної влади чи місцевого самоврядування, буде адміністративною лише у тому разі, коли такий орган буде здійснювати владні управлінські функції. Викладений підхід знайшов своє підтвердження і у Рішенні Конституційного Суду України від 01 квітня 2010 р. № 10-рп/2010 у справі за конституційним поданням Вищого адміністративного суду України щодо офіційного тлумачення положень частини першої статті 143 Конституції України, пунктів «а», «б», «в», «г» статті 12 Земель-

ного кодексу України, пункту 1 частини першої статті 17 Кодексу адміністративного судочинства України.

КСУ визначив, що положення п. 1 ч. 2 ст. 17 КАС стосовно поширення компетенції адміністративних судів на «спори фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності» слід розуміти так, що до публічно-правових спорів, на які поширюється юрисдикція адміністративних судів, належать і земельні спори фізичних чи юридичних осіб з органом місцевого самоврядування як суб'єктом владних повноважень, пов'язані з оскарженням його рішень, дій чи бездіяльності.

Отже, слід розрізняти справи, у яких органи влади виступають суб'єктами владних повноважень і справи, у яких вони реалізують повноваження власника землі. Фактично йдеться про виділення та відокремлення публічно-правових і приватноправових елементів у земельних відносинах як комплексних правових відносинах. Однак на практиці зробити це досить важко. Ситуація ускладнюється тим, що органи влади свої повноваження власника землі здійснюють, насамперед, через видання як відповідних актів індивідуальної дії, так і нормативно-правових актів (рішення сесії, рішення, розпорядження тощо). І лише потім на підставі цих актів укладаються відповідні договори, наприклад, оренди земельної ділянки. У цьому випадку може виникнути спір про право (приватноправові відносини), але саме це право виникає лише після видання відповідного адміністративного акту (публічно-правові відносини). Типовий приклад таких ускладнень – спори, пов'язані з пролонгацією договорів оренди землі. Фактично йдеться про договірні, тобто приватноправові, відносини, але судова практика віднесла вирішення цього питання до виключної компетенції сесій місцевих рад, тобто до публічно-правових відносин. Розмежувати ці відносини у наведеній категорії спорів практично неможливо.

Таким чином, до земельних спорів, які вирішуються в порядку адміністративного судочинства відносяться спори, які виникають між фізичними чи юридичними особами та суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень, дій чи бездіяльності; а

також спори за зверненням суб'єкта владних повноважень у випадках, встановлених законом.

Відповідно до ч. 1 ст. 158 Земельного кодексу України до системи органів, які можуть вирішувати земельні спори, крім судів, відносяться також органи місцевого самоврядування. Повноваженнями щодо вирішення земельних спорів наділені ради усіх рівнів. Зокрема, вони можуть вирішувати земельні спори у межах території територіальних громад щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів, додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах. З наведеного переліку спорів, які можуть вирішувати органи місцевого самоврядування, випливає, що вони обмежуються головним чином місцем знаходження земельних ділянок, стосовно яких виник земельний спір. Закон підкреслює, що такий спір може стосуватися лише земельної ділянки, яка розташована в межах населеного пункту. Фактично йдеться, насамперед, про спори щодо земель комунальної та приватної власності.

Позасудовий порядок вирішення земельних спорів характеризується оперативністю та більш спрощеною процедурою, яка регламентована Земельним кодексом України.

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

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

Сторони спору згідно зі ст.160 Земельного кодексу мають право знайомитися з матеріалами справи, особисто брати участь у

розгляді спору, за власною ініціативою чи на вимогу компетентного органу надавати інформацію, яка має значення для вирішення спору, одержувати копію рішення щодо земельного спору тощо.

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

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

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

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

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

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

Контрольні питання

1. Дайте визначення поняття гарантій земельних прав.
2. Назвіть основні критерії класифікації гарантій земельних прав.
3. Вкажіть форми захисту земельних прав.
4. Дайте визначення поняття способів захисту земельних прав.
5. Охарактеризуйте основні способи захисту земельних прав.
6. Визначте правову класифікацію способів захисту земельних прав.
7. Дайте визначення поняття земельно-правових збитків.

8. Вкажіть особливості відшкодування земельно-правових збитків.

9. Охарактеризуйте підстави відшкодування земельно-правових збитків.

10. Назвіть нормативно-правові акти, які передбачають порядок та особливості відшкодування земельно-правових збитків.

11. Яке місце займає інститут вирішення земельних спорів у системі гарантій захисту земельних прав?

12. Поняття земельного спору: його об'єктно-суб'єктний склад.

13. Класифікація земельних спорів.

14. Система органів, які вирішують земельні спори.

15. Компетенція уповноважених органів щодо вирішення земельних спорів.

16. Характеристика земельних спорів, які вирішуються судами.

17. Юрисдикція адміністративних судів щодо вирішення земельних спорів.

18. Порядок вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади.

19. Права та обов'язки сторін при вирішенні земельних спорів у позасудовому порядку.

20. Порядок виконання рішень по земельних спорах.

РОЗДІЛ XI. ПУБЛІЧНЕ УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ ВИКОРИСТАННЯ, ОХОРОНИ ТА ВІДНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ

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

Одним із ключових векторів трансформації земельного ладу в Україні, яка розпочалась із здобуттям нею незалежності, є кардинальна модернізація системи публічного управління у сфері використання, охорони та відновлення земель. В Основних засадах (стратегії) державної екологічної політики України на період до 2030 року, затверджених Законом України від 28 лютого 2019 р. № 2697-VIII, серед першопричин екологічних проблем України названо, зокрема, неефективну систему державного управління у сфері охорони навколишнього природного середовища та регулювання використання природних ресурсів. Про співробітництво у сфері вдосконалення екологічного управління йдеться і в Угоді про асоціацію між Україною та ЄС. Отже, новітню земельну реформу у державі не можна зводити лише до зміни системи відносин власності на землю, відсуваючи на другий план питання ефективного управління у земельній сфері.

Тривалий час загальноживаною була категорія «державне управління у сфері земельних відносин». Водночас, з огляду на результати земельної та адміністративної реформ у державі, раціональним є перехід до оперування поняттям «публічне управління», яке, по-перше, охоплює й організаційно-управлінську діяльність органів місцевого самоврядування, що є особливо актуальним в умовах децентралізації влади, а, по-друге, базується на відмові від суто «державоцентристських» підходів та конструктивному залученні кращих європейських правничих практик. Особливо це стосується контролю та нагляду, де вкрай важливо встановити оптимальні межі втручання у діяльність підконтрольних суб'єктів та

впровадження правових стандартів контрольно-наглядової діяльності, реалізованих у країнах ЄС.

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

Публічне управління у сфері земельних відносин є складовою системи публічного управління в Україні загалом. Відповідно, відносини щодо публічного управління за своєю основною сутністю є адміністративно-правовими, однак сфера їх виникнення та об'єктивізації наповнює їх зміст галузевими особливостями. Вихідні правові засади публічного управління у державі, зокрема, й у сфері використання, охорони та відновлення земель, закладені у Конституції України, з подальшим розвитком та деталізацією як у загальних адміністративно-правових нормативних актах, так і в екологічному та земельному законодавстві. Передусім, це стосується Закону України від 25 червня 1991 р. № 1264-ХІІ «Про охорону навколишнього природного середовища», який за своєю значущістю й універсальністю та за умов відсутності кодифікованого акта у сфері екологічного законодавства виконує системоутворюючі функції у цій царині, та Земельного кодексу України (далі – ЗК України), положення якого щодо публічного управління у певних сегментах земельної сфери розвиваються у Законах України від 22 травня 2003 р. № 858-ІV «Про землеустрій», від 7 липня 2011 р. № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр», від 19 червня 2003 р. № 963-ІV «Про державний контроль за використанням та охороною земель» та ін.

Взаємодія норм земельного та екологічного права як норм спеціальних із загальним адміністративно-правовим інструментарієм щодо публічного управління у земельній сфері має бути винятково паритетною (із пріоритетом у випадку колізій перших).

Публічне управління у сфері земельних відносин нерозривно поєднується із **громадським управлінням** (яке здійснюється громадянами та їх об'єднаннями і органами територіального громад-

ського самоврядування) та **внутрішньогосподарським управлінням** (яке реалізується безпосередніми землевласниками та землекористувачами).

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

Методи публічного управління у сфері земельних відносин – це способи та засоби організаційно-регулятивного впливу з боку уповноважених органів публічної адміністрації на волю та поведінку суб'єктів земельних правовідносин. Так само, як для методів правового регулювання земельного права як публічно-приватної галузі права є притаманним дуалізм, система методів публічного управління включає методи **владно-адміністративні** та **економіко-стимулюючі**. Загальні засади економічного стимулювання раціонального використання, охорони та відновлення земель закріплені у розділі X Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» та главі 35 ЗК України. Зміст такого стимулювання полягає, передусім, у таких заходах, як: надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель; виділення коштів державного або місцевого бюджету громадянам та юридичним особам для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їх вини; звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану згідно з державними та регіональними програмами; компенсація з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини.

Розбудова в Україні соціально орієнтованої ринкової економіки та проведення масштабної земельної й аграрної реформ зумовило необхідність докорінних змін змісту публічного управління у земельній сфері. Ці зміни полягають не тільки у підвищенні значущості заходів економічного стимулювання раціонального вико-

ристання, охорони та відновлення земель, але й у кардинальному оновленні методів прямого адміністративного впливу на суб'єктів земельних правовідносин. З одного боку, ці методи мають базуватись на конструктивному впровадженні кращих європейських та світових практик публічного адміністрування та принципово нових засадах втручального впливу у діяльність приватних суб'єктів («людиноцентризму», відкритості, ефективності та ін.), з іншого ж, необхідно уникати надмірної лібералізації у тих сферах, де держава зобов'язана виконувати покладені на неї Конституцією України та іншими законодавчими актами завдання щодо забезпечення особливої охорони земель як основного національного багатства, забезпечення екологічної безпеки і підтримання екологічної рівноваги на території України тощо.

В організаційно-правовому механізмі публічного управління у земельній сфері ключове значення мають **функції управління**, під якими розуміють окремі напрями діяльності відповідних органів публічної адміністрації та їх посадових осіб щодо забезпечення організації раціонального використання, охорони та відновлення земель. На підставі аналізу положень ЗК України, інших актів земельного й екологічного законодавства, а також теоретичних розробок з цієї проблематики, до основних функцій публічного управління у земельній сфері можуть бути віднесені:

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

Зауважимо, що система функцій публічного управління у земельній сфері є доволі динамічною і залежною від вимог сього-

дення, що полягає у модернізації традиційних функцій та появи нових. Крім того, загальною тенденцією вдосконалення функцій публічного земельного управління є їх цифровізація, впровадження безконтактних форм надання адміністративних послуг у процесі реалізації вказаних функцій тощо.

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

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

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

Система органів публічного управління у земельній сфері включає три складові:

- 1) органи загальної компетенції
- 2) органи галузевої (міжгалузевої) компетенції;
- 3) органи спеціальної компетенції.

Органи загальної компетенції здійснюють зазначену земельно-управлінську діяльність поряд з вирішенням широкого спектра інших завдань, віднесених до їх компетенції. Їх повноваження мають територіальний характер і реалізуються у межах певної адміністративно-територіальної одиниці. На відміну від цього, орга-

ни галузевої (міжгалузевої) компетенції наділені управлінськими повноваженнями у межах певної галузі (економіки, захисту довкілля, гуманітарної сфери, оборони тощо). Нарешті, для органів спеціальної компетенції управління у галузі використання, охорони та відновлення земель є одним із головних напрямів їх діяльності. Остання група органів неодноразово змінювала назву та підпорядкування, і наразі очолюється Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастром).

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

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

Відповідно до ст. 6 ЗК України повноваженнями Верховної Ради України у галузі земельних відносин є: прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин; визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель; затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель; встановлення і зміна меж районів і міст; погодження питань, пов'язаних із припиненням права постійного користування особливо цінними землями відповідно до положень ЗК України; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до Конституції України.

Повноваження Кабінету Міністрів України у галузі земельних відносин визначені ЗК України (ст. 13). До них належать: розпорядження землями державної власності в межах, визначених ЗК України; реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель; викуп земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному законом; координація проведення земельної реформи; розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель; організація ведення державного

земельного кадастру, державного контролю за використанням і охороною земель та здійснення землеустрою; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Окремі повноваження Кабінету Міністрів України деталізовані в інших статтях ЗК. Зокрема, відповідно до ч. 8 ст. 122 він передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування, які не входять до складу адміністративно-територіальних одиниць, а також у користування земельні ділянки зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; за погодженням з Верховною Радою України має повноваження на продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, іноземним державам та іноземним юридичним особам (ч. 1 ст. 129 ЗК), а також здійснює інші повноваження (ч. 7 ст. 20, ч. 3 ст. 97 ЗК).

До повноважень Верховної Ради Автономної Республіки Крим у галузі використання та охорони земель на території республіки, як визначено у ст. 7 ЗК України, належать: розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад; забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель; погодження загальнодержавних програм використання та охорони земель, участь у їх реалізації в межах території Автономної Республіки Крим; затвердження та участь у реалізації республіканських програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель та ін.

Повноваження Ради міністрів Автономної Республіки Крим як органу управління у сфері земельних відносин визначені у ст. 16 ЗК України.

Органи місцевого самоврядування (обласні, Київська та Севастопольська міські, районні, районні у містах, сільські, селищні та міські ради) виконують управлінські функції у сфері земельних відносин відповідно до статей 8–12 ЗК України, Закону України від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України від 15 січня 1999 р. № 401-XIV «Про столицю України - місто-герой Київ». Окремими статтями ЗК додатково визначаються певні повноваження відповідних місцевих рад у сфері земельних відносин.

До повноважень районних рад у галузі земельних відносин віднесено: розпорядження землями на праві спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст району; забезпечення реалізації державної політики в галузі охорони та використання земель; організація землеустрою та затвердження землепорядних проєктів; встановлення та зміна меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону (ст. 10 ЗК України).

Сільські, селищні та міські ради відповідно до ст. 12 ЗК України здійснюють: розпорядження землями комунальної власності, територіальних громад; передачу земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до ЗК; надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до ЗК; вилучення земельних ділянок комунальної власності із постійного користування відповідно до ЗК; викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст; організацію землеустрою; контроль за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства; обмеження, тимчасову заборону (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства; підготовку висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок відповідно до ЗК; встановлення та зміну меж районів у містах з районним поділом; інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок; внесення пропозицій до районної ради щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст; вирішення земельних спорів; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

До повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належать: надання відомостей з Державного земельного кадастру відповідно до закону; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону (ст. 12 ЗК України).

Повноваження районних у містах рад у галузі земельних відносин визначаються міськими радами (ст. 11 ЗК України).

Повноваження місцевих державних адміністрацій у галузі використання, охорони та відновлення земель визначені у ст. 17 ЗК України та Законі України від 9 квітня 1999 р. № 586-XIV «Про місцеві державні адміністрації». До них, зокрема, належать: розпорядження землями державної власності в межах, визначених ЗК; участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель; координація здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель; підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок; викуп земельних ділянок для суспільних потреб у межах, визначених законом; підготовка висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст; здійснення контролю за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок, а також вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Діяльність місцевих державних адміністрацій спрямована й на вирішення інших завдань, зокрема, щодо забезпечення своєчасного й належного відновлення земель. Так, відповідно до затвердженого Національного плану дій щодо боротьби з деградацією земель та опустелюванням, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30 березня 2016 р. № 271-р, місцеві державні адміністрації зобов'язані вживати заходи щодо прискорення робіт з консервації земель деградованих, малопродуктивних й техногенно забруднених, а також з рекультивації земель порушених, забезпечувати виведення ерозійно небезпечних та інших не придатних для розорювання угідь зі складу орних земель тощо.

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

Серед органів галузевої (міжгалузевої) компетенції найбільшим обсягом земельно-управлінських повноважень наділені Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, що зу-

мовлено нерозривними взаємозв'язками земельних правовідносин з екологічними, і Міністерство аграрної політики та продовольства України, через яке спрямовується і координується діяльність Держгеокадастру.

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

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

До інших органів галузевої (міжгалузевої) компетенції належать Міністерство енергетики України (щодо земель енергетики), Міністерство інфраструктури України (щодо земель транспорту та зв'язку), Міністерство культури та інформаційної політики України (щодо земель історико-культурного призначення), Міністерство оборони України (щодо земель оборони), Міністерство охорони здоров'я України (щодо земель оздоровчого призначення), Міністерство розвитку громад та територій України (у сфері

співвідношення земельних відносин та питань територіальної організації влади й адміністративно-територіального устрою, у сфері благоустрою населених пунктів, будівництва, містобудування, просторового планування територій та архітектури, архітектурно-будівельного контролю та нагляду, Державна служба геології та надр України (щодо земель для надрокористування), Державна служба морського та річкового транспорту України (щодо земель морського та річкового транспорту), Державне агентство автомобільних доріг України (щодо земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства), Державне агентство водних ресурсів України (щодо земель водного фонду), Державне агентство лісових ресурсів України (щодо земель лісгосподарського призначення та мисливських угідь), Державне агентство меліорації та рибного господарства України (щодо здійснення меліорації земель), Державне агентство України з управління зоною відчуження (стосовно земель, що зазнали негативного впливу від наслідків Чорнобильської катастрофи), Державне агентство розвитку туризму України (щодо земель для здійснення туристичної діяльності), Державна служба охорони культурної спадщини України (щодо земель історико-культурного призначення) та ін.

Окрему підсистему складають органи, наділені переважно контролюючо-наглядовими повноваженнями. Відповідно до ст. 14² ЗК України та Положення про Державну екологічну інспекцію України, затвердженого постановою Кабінету міністрів України від 19 квітня 2017 р. № 275, основними завданнями Держекоінспекції є реалізація державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів та здійснення у межах повноважень, передбачених законом, державного нагляду (контролю) за додержанням вимог законодавства, зокрема, й щодо охорони земель. Також до вказаної підсистеми входять Державна інспекція архітектури та містобудування України, Державна інспекція культурної спадщини України та ін.

До органів спеціальної компетенції належать Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) та її територіальні органи. Відповідно до Положення про

цей ЦОВВ, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 151 (в редакції від 09 грудня 2021 р. № 1302), Держгеокадастр реалізує державну політику у сфері національної інфраструктури геопросторових даних, топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру.

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

1) *нормотворчі* (узагальнення практики застосування законодавства з питань, що належать до його компетенції, та розробка на цій основі пропозицій щодо вдосконалення відповідних законодавчих та підзаконних актів; забезпечення здійснення адаптації національного законодавства до законодавства ЄС та заходів щодо імплементації в національне законодавство положень міжнародних договорів, стороною яких є Україна, та ін.);

2) *у сфері Державного земельного кадастру* (ведення та адміністрування ДЗК; забезпечення інформаційної взаємодії ДЗК з іншими інформаційними системами; здійснення державної реєстрації земельних ділянок, обмежень у їх використанні та ін.);

3) *у сфері землеустрою* (здійснення землеустрою, у тому числі забезпечення проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок усіх форм власності; створення, формування і ведення Державного фонду документації із землеустрою; участь у державному регулюванні планування територій; створення інформаційної бази даних з питань землеустрою та ін.);

4) *у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності* (організація і координація виконання загальнодержавних топографо-геодезичних і картографічних робіт; формування відповідної бази топографо-геодезичних та картографічних робіт; забезпечення формування та ведення Державного картографо-геодезичного фонду України та регіональних картографо-геодезичних робіт та ін.);

5) *щодо національної інфраструктури геопросторових даних* (забезпечення створення, функціонування та розвитку національної інфраструктури геопросторових даних, зокрема національного геопорталу);

б) *у контрольній-наглядовій сфері* (організація та здійснення державного нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності, а також у частині родючості ґрунтів та ін.), а також щодо моніторингу земель;

7) *щодо міжнародного співробітництва* (у сфері укладання міжнародних договорів України міжвідомчого характеру тощо).

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

На сьогодні відбувається пошук оптимальної моделі системи територіальних органів Держгеокадастру. Так, постановою Кабінету Міністрів України від 31 серпня 2016 р. № 581 «Про реформування територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру» були ліквідовані як юридичні особи публічного права міжрегіональні та міськрайонні управління, управління (відділи) у районах та містах, які стали структурними підрозділами відповідних головних управлінь Держгеокадастру. Постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2020 р. № 1118 «Питання функціонування територіальних органів Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру» передбачалась ліквідація як юридичних осіб публічного права усіх Головних управлінь з подальшим утворенням територіальних органів Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру як структурних підрозділів апарату зазначеної Служби. Однак це рішення не отримало реалізації та було відмінено Постановою Кабінету Міністрів України від 5 квітня 2021 р. № 301.

§ 3. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць

Адміністративно-територіальна одиниця становить собою область, район, місто, район у місті, селище, село (ст. 1 ЗУ «Про міс-

цеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р., № 280/97-ВР)¹.

Межа адміністративно-територіальної одиниці – це умовна лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій (ст. 173 ЗК України). Межею території територіальної громади визнається умовна лінія на поверхні землі, у тому числі на водному просторі, що відокремлює територію однієї територіальної громади від інших територій (ст. 1 ЗУ «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р., № 858 – IV)². Відповідно до ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р., № 3038 – VI³ територія – частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси. В межах конкретної адміністративно-територіальної одиниці свої повноваження здійснюють відповідні компетентні органи, наприклад, органи виконавчої влади, наділені повноваженнями щодо реалізації державної політики у сфері земельних відносин, відповідні органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Останнім часом в Україні проводиться адміністративно-територіальна реформа, мета якої полягає в забезпеченні надання більш широких повноважень органам місцевого самоврядування, тобто децентралізації. У процесі здійснення цієї реформи відбулися певні зміни адміністративно-територіального поділу на регіональному рівні. Так, Постановою Верховної Ради України «Про утворення та ліквідацію районів» від 17 липня 2020 р., № 807 – IX⁴ ліквідовано 490 районів. Нині в Україні шляхом об'єднання в один район територій двох і більше суміжних районів, визначення нового адміністративного центру району утворено 136 районів. При цьому межі районів мають встановлюватися за зовнішньою межею територій сільських, селищних, міських територіальних громад, які входять до складу відповідного району. Держгеокадастр

¹ Відомості Верховної Ради України. 1997. № 24. Ст. 170.

² Офіц. вісн. України. 2003. № 25. Ст. 1778.

³ Відом. Верхов. Ради України. 2011. № 34. Ст. 343.

⁴ Офіц. вісн. України. 2020. № 59. Ст. 1851.

доповнив Публічну кадастрову карту *інформаційно-довідковим шаром «Межі територіальних громад»*.

Процедура встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць передбачені Главою 29 чинного ЗК України.

Відповідно до ЗУ «Про землеустрій» розробка проєктів землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних одиниць є складовою землеустрою на загальнодержавному і регіональному рівнях. Відповідні проєкти розробляються для створення повноцінного життєвого середовища та сприятливих умов територіального розвитку, забезпечення ефективного використання потенціалу територій із збереженням їх природних ландшафтів та історико-культурної цінності, з урахуванням інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів, і затвердженої містобудівної документації. Межі адміністративно-територіальних одиниць визначаються як по суходолу, так і по водному простору.

Проєкти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж сіл, селищ, міст розробляються за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради. Вони складаються в паперовій та електронній формах. Відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць вносяться до Державного земельного кадастру та зазначаються у витязі з нього, який має надаватися відповідній місцевій раді безоплатно.

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

Коло суб'єктів, які наділені повноваженнями щодо прийняття рішень стосовно встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць, залежить від різновиду таких одиниць. Так,

рішення про встановлення і зміну меж районів і міст приймається Верховною Радою України за поданням Кабінету Міністрів України (ст. 174 ЗК України).

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

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

§ 4. Планування використання, охорони та відновлення земель

Планування використання, охорони та відновлення земель здійснюється відповідно до норм Глави 30 ЗК України. Сьогодні

ця функція управління у сфері земельних відносин перебуває на шляху оновлення¹.

Планування як вид соціальної діяльності суб'єктів публічного і приватного права у сфері використання, охорони й відновлення землі розглядається в декількох аспектах: як різновид земельних право-відносин; як один із принципів правового регулювання земельних відносин; як одна з основних функцій органів державної влади і місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин.

Сутність планування як функції державного регулювання земельних відносин полягає у законодавчо забезпеченій можливості органів державної влади та місцевого самоврядування реалізувати передбачені Конституцією України та іншими законами повноваження щодо розробки, затвердження і реалізації відповідно до стратегій розвитку територій планувальної, містобудівної, землепорядної регулятивної і нормативно-технічної документації, на основі якої визначаються особливості правового режиму земель окремих категорій, допустимі обмеження і заборони щодо використання територій або земельних ділянок для відповідних потреб, а також інші вимоги містобудівного, екологічного, демографічного, економічного і правового характеру².

Планування полягає у передбаченні заходів для досягнення бажаного результату в динаміці й характері використання земель³. Зазначена функція знаходить прояв у розробці загальнодержавної та регіональних програм використання, охорони й відновлення земель. У таких програмах передбачаються конкретні заходи щодо освоєння нових земель, поліпшення сільськогосподарських угідь, підвищення родючості ґрунтів, проведення робіт із покращення деградованих земель.

¹ Див.: Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель: Закон України від 17.06.20 № 711-ІХ. Офіційний вісник України. 2020. № 60. Ст. 1897.

² Ущатовська О.І. Планування в земельному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / О.І. Ущатовська // Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого. Харків, 2019. С. 9 – 10.

³ Бусуйок Д. Управлінські та сервісні правовідносини в земельному праві України: монографія / Діана Бусуйок. Київ.: Ніка-Центр, 2017. С. 122.

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

В Україні досі не розроблено загальнодержавної програми використання, охорони й відновлення земель, яка будучи одним із заходів землеустрою, має визначити склад й обсяги першочергових і перспективних заходів з використання й охорони земель, а також обсяги і джерела ресурсного забезпечення їх реалізації.

Одним із напрямів планування у зазначеній сфері є планування територій на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях. На загальнодержавному рівні планування територій здійснюється шляхом розроблення Генеральної схеми планування території України, яка визначає основні напрями раціонального використання території держави. Відповідно до ЗУ «Про Генеральну схему планування території України» від 7 лютого 2002 року¹ ця схема визначає пріоритети та концептуальні вирішення планування і використання території країни, вдосконалення систем розселення та забезпечення сталого розвитку населених пунктів, розвитку виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, формування національної екологічної мережі.

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

На місцевому рівні планування території здійснюється шляхом розроблення генеральних планів населених пунктів, планів зону-

¹ Офіційний вісник України. 2002. № 10. Ст. 466.

вання територій, детальних планів території, комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад.

Законом України «Про землеустрій» проголошено, що містобудівна документація є одночасно землевпорядною документацією (ст. 45¹). Зазначеним Законом передбачено новий вид містобудівної документації на місцевому рівні – комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, складання яких набуває вагомого значення в умовах реформи децентралізації місцевої влади. При цьому комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад фактично охоплюють планування використання, охорони та відновлення земель, визначаючи планувальну організацію, функціональне призначення території, напрями охорони та відновлення земель в її межах.

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

Відповідно до ст. 179 ЗК України природно-сільськогосподарське районування земель являє собою поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур. Крім того, воно є основою для оцінки земель і розроблення землевпорядної документації щодо використання, охорони та відновлення земель. Порядок здійснення природно-сільськогосподарського районування визначається Кабінетом Міністрів України.

Згідно зі ст. 180 ЗК України зонування земель здійснюється в межах територій територіальних громад. Воно тісно пов'язане із плануванням і забудовою територій, правове регулювання яких здійснюється відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р., № 3038 – VI¹

¹ Офіційний вісник України. 2011. № 18. Ст. 737.

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

В об'єктивному розумінні зонування¹ земель – це процедура визначення технічних, екологічних, історико-культурних, санітарних, пожежних і природоохоронних вимог до земельних ділянок та об'єктів, які з ними нерозривно пов'язані. У суб'єктивному – це встановлений нормами права обсяг обмежень прав будь-якого суб'єкта на використання земельної ділянки й нерозривно пов'язаними з нею об'єктами. Іншими словами, воно являє собою поділ земель на певні територіальні зони, що здійснюється на підставі затвердженого органом місцевого самоврядування плану зонування території з метою встановлення дозволеного використання земельних ділянок у межах цих зон².

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

Зонуванню земель властиві наступні риси:

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

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

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

¹ Семантика терміна «зонування» включає в себе певні значення. Це: (а) полоса, простір між якими-небудь кордонами; (б) територія, ділянка чого-небудь, яка має певні ознаки; (в) простір, місце, для якого характерна та чи інша ознака.

² Ігнатенко І. В. Правове забезпечення зонування земель у межах населених пунктів: моногр. Харків: Фінарт, 2014. 274 с.

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

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

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

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

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

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

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

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI план зонування території (зонінг) – це документація, яка є складовою комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади або генерального плану населеного пункту і якою визначаються умови та обмеження використання території в межах визначених функціональних зон¹.

При здійсненні зонування земель розробляється й реалізується план зонування території. І це зовсім не означає, що воно має значення лише для тих земель, які забудовані або підлягають забудові. Цим планом регулюється не лише питання забудови земель, оскільки він стосується також і інших видів використання останніх.

Функціональна зона території – це частина території територіальної громади, щодо якої встановлено певний набір дозволених (переважних (основних) і супутніх) видів цільового призна-

¹ Відом. Верхов. Ради України. 2011. № 34. Ст. 343.

чення земельних ділянок й встановлені обмеження у використанні земель у сфері забудови відповідно до законодавства. Вона визначена комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, планом зонування території.

Плану зонування територій населених пунктів у межах території територіальної громади характеризується такими рисами: (а) становить собою нормативно-правовий акт, затверджений відповідною місцевою радою; (б) розробляється у складі генерального плану цих населених пунктів і включається до складу комплексного плану одночасно із затвердженням відповідних генеральних планів; (в) ним устанавлюється функціональне призначення земель і вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, до їх ландшафтної організації; (г) підлягає громадському обговоренню; (д) уточнює права власників земельних ділянок і землекористувачів щодо їх використання переважно для потреб забудови.

Структура, обсяг і зміст планів зонування в окремих населених пунктах територій можуть суттєво різнитися. Водночас, незважаючи на їх відмінності в обсягах і змісті, вони включають, як правило, до основних блоки відповідних положень. Перший містить загальні норми, що регулюють порядок землекористування й забудови на території населеного пункту. Другий – становить собою додатки до планів або містить статті до основного тексту.

План зонування території передбачає дотримання певних вимог, як-то: 1) урахування попередніх рішень уповноважених органів щодо планування й забудови території; 2) виділення зон обмеженої містобудівної діяльності; 3) відображення існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій; 4) урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон; 5) устанавлення для кожної зони дозволених і допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови; 6) узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, зі смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями; 7) окреслення меж прибережних за-

хисних смуг і пляжних зон водних об'єктів; 8) відображення обмежень (у тому числі меж) використання приаеродромної території, устанавлених відповідно до Повітряного кодексу України.

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

Основу правового режиму земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості, що знаходяться в кожній функціональній зоні, складає містобудівний регламент, індивідуальний для кожної функціональної зони, який містить перелік видів дозволеного використання зазначених об'єктів нерухомості. В рамках земель одного цільового призначення, залежно від устанавленого містобудівним регламентом дозволеного використання визначається правовий режим земельних ділянок.

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

Прикінцеві положення Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачають, що до 1 січня 2025 р. функціональне призначення території може фіксуватися в детальному плані території. Дія цього положення не поширюється на територію, щодо яких затверджені комплексні або генеральні плани населеного пункту згідно з Законом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17 червня 2020 р., № 711-ІХ¹. При визначенні функціональної зони в такому порядку не допускається зміна (уточнення) раніше

¹ Відом. Верхов. Ради. 2020. № 46. Ст. 394.

визначених планом зонування і генеральним планом населеного пункту функціональних зон на території островів, у межах водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, територій та об'єктів природно-заповідного фонду, водних об'єктів, а також територій, на яких розташовані ліси, сквери, парки.

Новелою у характеристиці сучасної функції зонування земель є закріплення в чинному законодавстві екологічного аспекту. Це впливає з того, що план зонування території розробляється з метою: (а) створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, (б) забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного і природного характеру, (в) запобігання надмірній концентрації населення та об'єктів виробництва, (г) зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, (д) охорони й використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів. План підлягає стратегічному екологічному оцінюванню.

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

Інститут зонування земель посідає особливе місце в механізмі правового регулювання, оскільки містить критерії правомірності поведінки суб'єктів земельних та інших правовідносин. Нормами цього інституту конкретизуються ознаки складів правопорушень, зафіксованих у бланкетних правових нормах.. Стан таких інститутів, як право на сприятливе навколишнє середовище, відповідальність за земельні та інші правопорушення (самочинне будівництво і т.д.), залежить від використання земельної ділянки відповідно до містобудівних регламентів, установлених для кожної функціональної зони.

Зонування як функція управління земельними ресурсами згідно із законом реалізується органами місцевого самоврядування. За допомогою зонування земель забезпечується належне функціонування системи управління земельними ресурсами в межах населе-

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

§ 6. Землеустрій

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

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

забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, консервації деградованих і малопродуктивних земель та попередження інших негативних явищ.

Серед заходів землеустрою слід виокремити ті, які спрямовані на встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь і землекористувань, складання проєктів відведення земельних ділянок, встановлення в природі (на місцевості) їх меж, визначення самозалісених ділянок та ін. До заходів землеустрою належить і розробка загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель, складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних одиниць. Важливе значення має й обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами; складання проєктів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель; розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель. Здійснюються при землеустрої й топографо-геодезичні, картографічні, ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження й розвідування земель.

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

Оновлюється й суб'єктний склад у сфері землеустрою. Так, суб'єктами землеустрою визначені: органи державної влади, Вер-

ховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування, які здійснюють організацію землеустрою, координацію робіт у вказаній сфері; юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрої; землевласники та землекористувачі.

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

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

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

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

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

Землеустрої, будучи комплексним, багатогранним явищем, включає в себе юридичний, технічний і екологічний аспекти, які є взаємопов'язаними.

Для сучасного землеустрою характерна екологічна спрямованість. Екологічний аспект землеустрою має забезпечувати оптимальний склад і співвідношення земельних угідь, екологічно збалансоване землевикористання, створення сприятливого еколо-

гічного стану, поліпшення природних ландшафтів та дотримання технологій, що сприяють збереженню якісного стану земель (особливо ґрунтів) у процесі їх використання незалежно від їх цільового призначення. Зазначений аспект землеустрою відображають такі його провадження: а) розробка загальнодержавної і регіональних програм використання, охорони та відновлення земель; б) обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами; в) складання проєктів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель; г) розроблення технічної документації із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів; д) складання проєктів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів. Останні проєкти розробляються з метою збереження природного різноманіття ландшафтів, охорони довкілля, підтримання екологічного балансу тощо.

Розроблена землевпорядна документація законом вважається публічною та загальнодоступною, підлягає погодженню і затвердженню відповідно до ст. 186 Земельного кодексу України.

Юридичний аспект землеустрою полягає у правовому забезпеченні всіх його заходів. Технічний аспект землеустрою дозволяє розкрити такі його провадження: а) встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь і землекористувань; б) складання проєктів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових; в) складання проєктів відведення земельних ділянок; г) складання проєктів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж територій територіальних громад; ґ) встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок; д) розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням, охороною та відновленням земель; е) складання технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок; є) проведення то-

пографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель; ж) розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

§ 7. Контроль за використанням та охороною земель

Функція здійснення контролю за використанням та охороною земель є невід'ємним елементом організаційно-правового механізму реалізації конституційного обов'язку Української держави щодо забезпечення особливої охорони земель як основного національного багатства, охорони та захисту земельних прав різних суб'єктів, законності та правопорядку у сфері земельних відносин. Контроль фактично охоплює як процеси використання земельних ресурсів суб'єктами речових та/чи зобов'язальних прав на них, так і земельно-управлінські відносини за участю органів публічної адміністрації.

Термін «контроль за використанням та охороною земель», попри важливість і широку вживаність, нормативного закріплення не має. На підставі теоретичного аналізу сутності та змісту цього поняття воно може бути визначене як функція публічного управління у сфері земельних відносин, яка становить собою діяльність уповноважених органів публічної адміністрації та їх посадових осіб, а також суб'єктів громадського контролю щодо встановлення фактичної відповідності результатів діяльності підконтрольних суб'єктів очікуваним цілям у сфері забезпечення раціонального використання та охорони земель, перевірки шляхів і засобів досягнення цього результату на відповідність вимогам норм права та прийняття за результатами перевірки відповідних заходів регулятивно-охоронного впливу.

Нормативною основою здійснення контролю за використанням та охороною земель є положення Закону України від 25 червня 1991 р. № 1264-ХІІ «Про охорону навколишнього природного середовища», Закону України від 5 квітня 2007 р. № 877-V «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», ЗК України (глава 32), Закону України від 19

червня 2003 р. № 962-IV «Про охорону земель» та спеціального Закону України від 19 червня 2003 р. № 963-IV «Про державний контроль за використанням та охороною земель» (далі – Закон № 963-IV).

Згідно зі статтями 188 та 190 ЗК України за суб'єктами здійснення контроль за використанням та охороною земель поділяється на державний та громадський. Ці зміни викликані прийняттям Закону України від 28 квітня 2021 р. № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» (далі – Закон № 1423-IX). З 26 травня 2022 р. ця система зазнала суттєвих змін, оскільки самоврядний контроль як окремий вид зник, а державний і громадський суттєво вдосконалились.

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

Разом із тим у ч. 2 вищевказаної статті Кодексу передбачено, що державний контроль за використанням та охороною земель в обсязі, визначеному законом, також здійснюється виконавчими органами сільських, селищних, міських рад. Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад набувають установлених законом повноважень із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю.

Законом № 963-IV (ст. 3) визначено основні принципи здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, а саме: забезпечення раціонального використання та охорони земель як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави; пріоритет вимог екологічної безпеки

у використанні земельних ресурсів над економічними інтересами; повне відшкодування шкоди, заподіяної довкіллю внаслідок порушення земельного законодавства України; поєднання заходів економічного стимулювання і відповідальності у сфері використання та охорони земель.

Як зазначалось вище, основний обсяг повноважень у сфері державного контролю за використанням та охороною земель розподілений між Держгеокадастром та Держекоінспекцією.

Згідно зі ст. 6 Закону № 963-IV та п. 4 Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру Держгеокадастр здійснює державний контроль за використанням та охороною земель у частині: додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства України та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю; виконання вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням; додержання вимог земельного законодавства в процесі укладання цивільно-правових угод, передачі у власність, надання у користування, в тому числі в оренду, вилучення (викупу) земельних ділянок; ведення державного обліку і реєстрації земель, достовірності інформації про земельні ділянки та їх використання; розміщення, проектування, будівництва та введення в дію об'єктів, що негативно впливають або можуть вплинути на стан земель; виконання комплексу необхідних заходів щодо захисту земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, псування, забруднення, засмічення відходами, заростання бур'янами, чагарниками та дрібноліссям; дотримання строків своєчасного повернення тимчасово зайнятих земельних ділянок та обов'язкового виконання заходів щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням; виконання умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту під час проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, пов'язаних з порушенням ґрунтового покриву, своєчасного проведення рекультивативних порушених земель в обсягах, передбачених робочим проектом землеустрою; дотримання правил, встановленого режиму експлуатації протиерозійних, гідротехнічних споруд, збереження захисних насаджень

і межових знаків; додержання встановленого законодавством порядку визначення та відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва; додержання строків розгляду заяв чи клопотань щодо набуття і реалізації прав на землю.

Крім того, Держгеокадастр має низку додаткових контрольних-втручальних повноважень, зокрема, щодо внесення до органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування клопотань щодо приведення у відповідність із законодавством прийнятих ними рішень із земельних питань, одержання від суб'єктів земельних відносин документів, матеріалів та іншої інформації, вжиття заходів щодо повернення самовільно зайнятих земельних ділянок їх власникам або користувачам та ін.

Голова Держгеокадастру є Головним державним інспектором у сфері державного контролю за використанням та охороною земель, а його перший заступник та заступники – відповідно першим заступником та заступниками Головного державного інспектора у зазначеній сфері. Аналогічний статус на місцях мають керівники територіальних органів Держгеокадастру, їх перші заступники та заступники.

У складі повноважень вищевказаних державних інспекторів закон розрізняє такі: безперешкодно обстежувати в установленому законодавством порядку земельні ділянки, що перебувають у власності та користуванні юридичних і фізичних осіб, перевіряти документи щодо використання та охорони земель; давати обов'язкові для виконання приписи з питань використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства України про охорону земель відповідно до їх повноважень, а також про зобов'язання приведення земельної ділянки у попередній стан у випадках, установлених законом, за рахунок особи, яка вчинила відповідне правопорушення, з відшкодуванням завданих власнику земельної ділянки збитків; складати акти перевірок чи протоколи про адміністративні правопорушення у сфері використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства про охорону земель та розглядати відповідно до законодавства справи про адміністративні правопорушення, а також подавати в установленому законодавством України порядку до відповідних органів матеріали перевірок щодо притягнення винних осіб до відповідальності та ін.

Відповідно до ст. 7 Закону № 963-IV та п. 4 Положення про Державну екологічну інспекцію України до повноважень Держекоінспекції належить здійснення державного контролю за дотриманням вимог законодавства України про охорону земель у частині: додержання органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами вимог законодавства України про охорону земель; консервації деградованих і малопродуктивних земель; збереження водно-болотних угідь; виконання екологічних вимог при наданні у власність і користування, в тому числі в оренду, земельних ділянок; здійснення заходів щодо запобігання забрудненню земель хімічними і радіоактивними речовинами, відходами, стічними водами; додержання встановленого законодавством України режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, а також територій, що підлягають особливій охороні, та ін.

Варто наголосити, що підсистема контрольних-наглядових органів у галузі екології загалом та у поземельній сфері зокрема, є надмірно нестабільною. Відтак шлях до модернізації цієї сфери публічного управління, приведення її до європейських та світових стандартів, піддається ризикам, з одного боку, надмірної лібералізації, з іншого ж, тривалого та досить не послідовного пошуку моделей побудови системи органів публічної адміністрації з відповідними функціями та повноваженнями. Прикладом цього є невдалий експеримент зі створення Державної природоохоронної служби України на базі Держекоінспекції. Тим не менш, ідея створення єдиного інтегрованого державного органу природоохоронного моніторингу та нагляду (контролю), закладена у розпорядженні Кабінету Міністрів України від 31 травня 2017 р. № 616-р «Про схвалення Концепції реформування системи державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища» та деяких інших нормативних документах, має суттєвий позитивний потенціал.

Останнім часом нормативні засади громадського земельного контролю зазнали суттєвих змін. За оновленою редакцією ст. 190 ЗК України цей контроль здійснюється громадськими інспекторами, які призначаються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (Держ-

геокадастром), центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища (Держекоінспекцією), відповідними органами місцевого самоврядування і діють на підставі положень, затверджених відповідно центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин (Мінагрополітики), центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища (Міндовкілля), відповідною радою.

Втім, вказані підзаконні нормативно-правові акти наразі відсутні, що поки що змушує звертатись до Положення про громадських інспекторів з охорони довкілля, затвердженого наказом Мінприроди України від 27 лютого 2002 р. № 88. Згідно з цим документом громадські інспектори мають право: спільно з працівниками органів Держекоінспекції, інших державних органів, які здійснюють контроль за охороною, раціональним використанням та відтворенням природних ресурсів, органів державної виконавчої влади та місцевого самоврядування брати участь у проведенні перевірок додержання підприємствами, установами, організаціями всіх форм власності та громадянами вимог природоохоронного законодавства, норм екологічної безпеки охорони, раціонального використання та відтворення природних ресурсів; за направленням органу Держекоінспекції проводити рейди та перевірки і складати акти перевірок; складати протоколи про адміністративні правопорушення при виявленні порушень природоохоронного законодавства та ін.

§ 8. Моніторинг земель

Відповідно до Стратегії розвитку інформаційного суспільства в Україні¹ основою розвитку інформаційно-комунікаційної інфра-

¹ Про схвалення стратегії розвитку інформаційного суспільства в Україні: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 15 травня 2013 р. № 386-р. URL <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/386-2013-%D1%80?find=1&text=%EC%EE%ED%B3%F2%EE%F0>

структури у сфері охорони довкілля є створення і забезпечення роботи мережі загальнодержавної екологічної автоматизованої інформаційно-аналітичної системи забезпечення доступу до екологічної інформації, побудованої з використанням геоінформаційних технологій збирання, зберігання, обробки та передачі екологічної інформації з метою проведення аналізу, моделювання і прогнозування стану охорони навколишнього природного середовища. Регіональними елементами мережі загальнодержавної екологічної автоматизованої інформаційно-аналітичної системи є такі об'єкти моніторингу, як земельні ресурси, ґрунти, атмосферне повітря, поверхневі та підземні води, зелені насадження тощо.

Необхідність в інформації про стан земель та інших природних ресурсів має велике значення. Вона необхідна для оцінки стану земельних ресурсів та довкілля в цілому, підготовки на основі цих даних заходів щодо охорони земель та навколишнього природного середовища.

Важливим інструментом інформаційного забезпечення землекористування, охорони земель та управління земельними ресурсами є моніторинг земель, якому належить провідна роль у формуванні системи інформаційного забезпечення раціонального використання, відновлення та охорони земельних ресурсів України.

Моніторинг земель є самостійною функцією, яка входить до змісту управління в галузі використання та охорони земель. Як функція управління моніторинг земель це діяльність уповноважених державних органів щодо спостереження, збирання, обробки, передачі та аналізу інформації про стан земельних ресурсів, прогнозування змін та розроблення науково-обґрунтованих рекомендацій, які необхідні для прийняття відповідних рішень у галузі використання, охорони, збереження та відновлення земель.

Крім цього, моніторинг земель є одним із заходів у галузі охорони земель, має своє призначення й розглядається як система відповідних спостережень за якісним станом земель з метою своєчасного виявлення змін та ліквідації наслідків негативних процесів. Відповідно до ст. 22 Закону України «Про охорону земель»¹ систе-

¹ Про охорону земель : Закон України від 19 червня 2003 року № 962-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 39. Ст.349.

ма заходів у галузі охорони земель включає: державну комплексну систему спостережень; розробку загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель, документації із землеустрою в галузі охорони земель; створення екологічної мережі; здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель; економічне стимулювання впровадження заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів; тощо.

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

Створення бази об'єктивної інформації для оцінки стану, в якому перебувають земельні ресурси України, прогноз еколого-економічних наслідків деградації земельних ділянок з метою запобігання або усунення дії негативних процесів, є одним з основних завдань моніторингу земель.

Так, у системі моніторингу земель проводиться збирання, оброблення, передавання, збереження та аналіз інформації про стан земель, прогнозування їх змін і розроблення відповідних рекомендацій для прийняття рішень щодо запобігання негативним змінам стану земель та дотримання вимог екологічної безпеки.

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

Залежно від мети спостережень та ступеня охоплення територій законодавством передбачено такий моніторинг земель:

- національний - на всіх землях у межах території України;
- регіональний - на територіях, що характеризуються єдністю фізико-географічних, екологічних та економічних умов;
- локальний - на окремих земельних ділянках та в окремих частинах (елементарних структурах) ландшафтно-екологічних комплексів¹.

¹ Про моніторинг земель : Постанова Кабінету Міністрів України від 20 серпня 1993 р. № 661. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661-93-%D0%BF>

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

- процесів, пов'язаних із змінами родючості ґрунтів (розвиток водної і вітрової ерозії, втрата гумусу, погіршення структури ґрунту, заболочення і засолення), заростання сільськогосподарських угідь, забруднення земель пестицидами, важкими металами, радіонуклідами та іншими токсичними речовинами;

- стану берегових ліній річок, морів, озер, заток, водосховищ, лиманів, гідротехнічних споруд;

- процесів, пов'язаних з утворенням ярів, зсувів, сільовими потоками, землетрусами, карстовими, криогенними та іншими явищами;

- стану земель населених пунктів, територій, зайнятих нафтогазодобувними об'єктами, очисними спорудами, гноєсховищами, складами пально-мастильних матеріалів, добрив, стоянками автотранспорту, захороненням токсичних промислових відходів і радіоактивних матеріалів, а також іншими промисловими об'єктами.

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

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

Приміром, одним із головних завдань Міндовкілля є створення мережі дослідних земельних ділянок та ділянок з еталонними ґрунтами з метою проведення на них необхідних спостережень, вимірювань та обстежень екологічного стану земель, зміни показників корисних властивостей ґрунтів під впливом господарської та інших видів діяльності для проведення моніторингу земель на національному рівні¹.

¹ Положення про Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України : Постанова Кабінету Міністрів Украї-

Серед основних завдань Мінагрополітики є забезпечення формування та реалізація державної аграрної політики у сфері моніторингу та родючості ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення, насінництва та розсадництва¹.

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

Моніторингова інформація про якісний стан ґрунтів, рівень їх родючості є основою для розробки заходів щодо підвищення продуктивності ґрунтів та земель. Утім, на законодавчому рівні належним чином регулюється проведення тільки моніторингу ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення, ігноруючи інші види ґрунтів. Проте, відповідно до Положення про Державну систему моніторингу довкілля моніторинг ґрунтів здійснюється не тільки на землях сільськогосподарського використання. Також виділяються й інші види моніторингу ґрунтів на землях лісогосподарського призначення, природно-заповідного фонду, рекреаційного призначення тощо.

Моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться відповідно до загальнодержавної та регіональних програм моніторингу ґрунтів², результати якого використовуються в процесі визначення правових основ регулювання земельних відносин, визначенні розмірів плати за землю, плану-

ни від 25 червня 2020 р. № 614. *Офіційний вісник України*. 2020. № 59. Ст. 1853.

¹ Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 лютого 2021 р. № 124. *Офіційний вісник України*. 2021. № 17. Ст. 676.

² Про моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення : Наказ Міністерства аграрної політики України від 26 лютого 2004 р. № 51. *Офіційний вісник України*. 2004. № 13. Ст. 922.

ванні заходів щодо відтворення родючості ґрунтів та підвищення урожайності сільськогосподарських культур, коригуванні агротехнологій, проведенні еколого-агрохімічного районування (зонування) території, визначенні зон виробництва сільськогосподарської продукції для виготовлення продуктів для дитячого та дієтичного харчування, розробленні рекомендацій щодо раціонального та екологічно безпечного застосування агрохімікатів.

Інформація, здобута за допомогою моніторингу, служить правовою основою для прийняття необхідних рішень державними органами в галузі використання та охорони земель. Інформація про стан земельних ресурсів та їх використання, що була отримана в процесі ведення моніторингу, нагромаджується в архівах і банках даних автоматизованої інформаційної системи. На основі зібраної інформації та результатів оцінки стану земель складаються оперативні зведення, наукові прогнози й рекомендації, що надаються до органів державної виконавчої влади, органів місцевого й регіонального самоврядування, інших державних органів для вжиття заходів щодо попередження і ліквідації наслідків негативних процесів. Отримані матеріали об'єктивно характеризують фізичні, хімічні, біологічні процеси в навколишньому середовищі, рівень забруднення ґрунтів, що дає можливість органам державного управління пред'являти певні вимоги до землекористувачів щодо усунення правопорушень в галузі використання та охорони земель. Крім цього, до завдань моніторингу земель відноситься інформаційне забезпечення ведення Державного земельного кадастру, землекористування, землеустрою, державного контролю за використанням і охороною земель¹.

§ 9. Ведення Державного земельного кадастру

Державний земельний кадастр, будучи однією з найважливіших функцій публічного управління у сфері використання, охо-

¹ Шарапова С.В. Правові аспекти моніторингу земель. *Правове життя сучасної України* : матеріали міжнар. наук. конф. проф.-викл. складу (Одеса, 20-21 квітня 2012 р.). Т.3 / відп. за випуск д.ю.н., проф. В.М. Дрьомін. Націон. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса : Фенікс, 2012. С. 441.

рони та відновлення земель, своїми основними завданнями має: забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання, охорони та відновлення земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів та проєктів землеустрою.

Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж (ст. 193 ЗК України). Ведення Державного земельного кадастру здійснюється відповідно до ЗУ «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р., № 3613 – VI¹.

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

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

Новелою законодавства є внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони на підставі затверджених комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів, що

набуває особливого значення при встановленні та зміні цільового призначення земельних ділянок.

Ведення Державного земельного кадастру здійснюється на основі низки принципів: обов'язковість внесення до Державного земельного кадастру відомостей про всі його об'єкти; єдність методології його ведення; об'єктивності, достовірності та повноти відомостей у Державному земельному кадастрі; внесення відомостей до нього виключно на підставі та відповідно до вказаного Закону; відкритості та доступності відомостей Державного земельного кадастру, законності їх одержання, поширення і зберігання; безперервності внесення до Державного земельного кадастру відомостей про його об'єкти, що змінюються; документування всіх відомостей Державного земельного кадастру.

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

З метою забезпечення реалізації положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» Кабінетом Міністрів України 17 жовтня 2012 р. було прийнято постанову «Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру» № 1051¹, який визначає порядок присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам, а також механізм їх реєстрації.

Державна реєстрація земельної ділянки полягає у внесенні до Державного земельного кадастру передбачених зазначеним вище Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера (індивідуальної послідовності

¹ Офіц. вісн. України. 2012. № 89. Ст. 3598.

цифр та знаків, що не повторюється на всій території України і присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування).

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

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

Склад відомостей, які вносяться до Державного земельного кадастру, є досить широким. Так, йдеться про відомості про державний кордон України; землі в межах адміністративно-територіальних одиниць; обмеження у використанні земель; земельні ділянки; меліоративну систему, складову частину меліоративної мережі та ін.

Відповідно до ЗУ «Про Державний земельний кадастр» внесення відомостей до Державного земельного кадастру здійснюється у строк, що не перевищує семи робочих днів з дня отримання відповідної документації, проте якщо цим законом не встановлено

інший строк для здійснення цих дій (ст. 21). Так, відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць, нормативну грошову оцінку земель, розташованих у межах території адміністративно-територіальних одиниць, обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, вносяться до Державного земельного кадастру у строк, що не перевищує чотирнадцяти робочих днів з дня отримання відповідної документації, якщо цим законом не встановлено інший строк для здійснення цих дій (ст. 32).

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

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

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику Державним кадастровим реєстратором безоплатно видається Витяг з Державного земельного кадастру. Витяг з Державного земельного кадастру надається в паперовій або електронній формі та містить усі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги, крім відомостей про речові права на земельну ділянку,

що виникли після 1 січня 2013 року, а також за бажанням заявника – відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про речові права на земельну ділянку, їх обтяження, одержані в порядку інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно.

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

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

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 р., № 1423-ІХ передбачено забезпечення реалізації пілотного проєкту щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки сертифікованими інженерами-землевпорядниками та з часом – законодавче забезпечення надання сертифікованим інженерам-землевпорядникам статусу державних кадастрових реєстраторів¹.

Прогресивним кроком, що сприятиме не лише забезпеченню відповідною інформацією суспільства, а й інтегруванню у глобальну та європейську інфраструктури геопросторових даних є прийняття Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» від 13 квітня 2020 р., № 554-ІХ².

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

¹ Офіц. вісн. України. 2021. № 42. Ст. 2504.

² Офіц. вісн. України. 2020. № 38. Ст. 1237.

§ 10. Державна реєстрація земельних прав

Державна реєстрація земельних прав – складова (елемент) державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, яка являє собою офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Правова регламентація земельних реєстраційних відносин за своїм змістом є досить складною. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р., № 1952 – IV, який набув чинності лише 1 січня 2013 року, діє в редакції від 26 листопада 2015 р. № 834-VIII¹. Відповідно до його положень речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації. Згідно зі ст. 125 ЗК України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Порядок Державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2015 р. № 1127 (в редакції від 23 серпня 2016 р. № 553)².

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

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

¹ Відомості Верховної Ради України. 2016. № 1. Ст. 9.

² Офіц. вісн. України. 2016. № 2. Ст. 108.

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

Обов'язковій Державній реєстрації підлягають наступні речові права та їх обтяження: 1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва; 2) речові права на нерухоме майно, похідні від права власності: право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки; право довірчої власності (крім права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань); інші речові права відповідно до закону; 3) обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва: заборона відчуження та/або користування; арешт; іпотека; вимога нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлена власником такого майна; податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва; інші обтяження відповідно до закону.

Державна реєстрація прав у Державному реєстрі прав на нерухоме майно є публічною, обов'язковою, характеризується відкритістю та доступністю відомостей Державного реєстру прав, одночасністю вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва та державної реєстрації прав. Держава гарантує об'єктивність, достовірність та повноту відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження.

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

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

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

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

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

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

З метою запобігання та протидії рейдерству, подвійної реєстрації речових прав на земельні ділянки вказаним Законом встановлене право державного реєстратора речових прав на нерухоме майно на одержання відомостей з Державного земельного кадастру про речові права на земельні ділянки, зареєстровані до 2013 р.

Державний реєстратор речових прав на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки має безпосередній доступ та користується відомостями з Дер-

жавного земельного кадастру в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Важливим кроком видається й затвердження Постановою Кабінету Міністрів України від 25 листопада 2020 р., № 1155 Порядку проведення звірки відповідності відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо земельних ділянок, речові права та їх обтяження на які зареєстровано, із відомостями Державного земельного кадастру щодо наявності державної реєстрації таких земельних ділянок¹. Цей Порядок визначає процедуру організації та проведення Мін'юстом і Держгеокадастром одноразової звірки відповідності відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо земельних ділянок, речові права та їх обтяження на які зареєстровано, із відомостями Державного земельного кадастру щодо наявності державної реєстрації таких земельних ділянок.

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

Контрольні питання

1. Дайте визначення управління у галузі використання, охорони та відновлення земель.
2. Назвіть органи управління спеціальної компетенції у галузі використання, охорони та відновлення земель..
3. Дайте визначення функцій управління у галузі використання, охорони та відновлення земель.
4. Які органи приймають рішення про встановлення та зміну меж адміністративно-територіальних одиниць?
5. У чому полягає зміст функції планування використання, охорони та відновлення земель.?
6. Що являє собою функція контролю за раціональним використанням, охороною та відновленням земель. земель?
7. У чому полягає сутність зонування земель?
8. Сформулюйте поняття землеустрою, у чому полягає його призначення, мета?

¹ Офіц. вісн. України. 2020. № 97. Ст. 3131.

9. Що являє собою зміст землеустрою?
10. Назвіть основні завдання моніторингу земель.
11. Порядок проведення моніторингу ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення.
12. Дайте визначення Державного земельного кадастру.
13. Назвіть систему органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру.
14. У якому порядку здійснюється державна реєстрація земельних ділянок?
15. У чому полягає функція моніторингу земель? Чим моніторинг земель відрізняється від моніторингу ґрунтів?
16. Назвіть систему органів, що здійснюють державну реєстрацію земельних прав.
17. У якому порядку здійснюється державна реєстрація земельних прав?

РОЗДІЛ XII. ЕКОНОМІКОПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ У ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ, ОХОРОНИ ТА ВІДНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ

§ 1. Загальна характеристика економіко- правового механізму у галузі використання, охорони та відновлення земель

Забезпечення цільового, ефективного та раціонального використання, охорони та відновлення земель у сучасних умовах – одне з найпріоритетніших завдань держави.

На вирішення цього завдання фактично зорієнтована і Концепція Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель, схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р.¹, згідно з якою важливу роль мають відігравати економічні методи регулювання сучасних земельних відносин.

Економіко-правовий механізм використання та охорони земель – це сукупність засобів, способів та прийомів, за допомогою яких здійснюється вплив на суб'єктів використання земель, метою якого є виникнення зацікавленості таких суб'єктів у цільовому, раціональному, ефективному використанні та охорони земель, поліпшенні їх якості, забезпеченні додержання прав інших власників і користувачів земельних ділянок у процесі здійснення господарської та іншої діяльності.

Економіко-правовий механізм характеризується наступними ознаками.

1. Наявність сукупності законодавчо закріплених засобів, способів та прийомів впливу на учасників земельних правовідносин, що в сукупності формують певні важелі, завдяки яким держава, уникаючи заборон та зобов'язань, впливає на процес використання та охорони земель.

¹ Про схвалення Концепції Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель: розпорядження Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/70-2022-%D1%80#Text>

2. Здійснення впливу на суб'єктів використання та охорони земель, спрямованого на формування і зміну земельних відносин з метою забезпечення реалізації принципів земельного права.

3. Забезпечення такого стану розвитку земельних відносин, за якого суб'єкти цих відносин не тільки зобов'язуються до цільового та раціонального землекористування, а й заохочуються до ефективного використання та охорони земель, поліпшення їх якості.

4. Формування зацікавленості суб'єктів земельних відносин у належному використанні земельних ділянок, орієнтованості у власній діяльності на норми земельного законодавства, забезпеченні додержання прав та законних інтересів інших учасників земельних відносин.

Принципи економіко-правового механізму використання та охорони земель.

1. Основним принципом економіко-правового механізму використання і охорони землі є принцип платності землекористування. Яким передбачено використання землі виключно за плату. В основу цього принципу покладена грошова оцінка землі, яка дозволяє зіставити цінність землі у виробництві поряд з іншими ресурсами, а також більш точно визначати розміри збитків, заподіяних земельним ділянкам при їх нераціональному використанні. Правові засади реалізації принципу платності землекористування визначено у Податковому кодексі України¹.

2. Принцип наукової обґрунтованості використання і охорони земель. Суворона наукова обґрунтованість необхідна при використанні та поєднанні важелів економічного механізму, визначенні оцінки землі, формуванні цін на земельні ділянки, розрахунку збитків, що завдаються землі, при визначенні оптимальних витрат на її охорону з різних джерел.

3. Принцип відповідальності за шкоду, заподіяну при використанні земельної ділянки, який передбачає повне відшкодування шкоди, що заподіяна земельній ділянці, а також її приведення у стан, придатний для подальшого використання згідно з цільовим призначенням.

¹ Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>

Структура економіко-правового механізму використання і охорони земель полягає у гармонійному поєднанні таких його елементів, як: 1) державні економічні стимули; 2) діяльність зацікавлених суб'єктів використання і охорони земель; 3) наявність штрафних санкцій за порушення земельного законодавства.

До державних економічних стимулів відносять:

1) наявність і фінансування державних програм, метою яких є забезпечення цільового, ефективного та раціонального використання та охорони земель. Завдання цього елемента полягає, власне, у зацікавленні суб'єктів використання земель здійснювати його раціонально та ефективно, підвищувати якість земель, вживати заходів щодо їх охорони;

2) плату за землю, яка включає земельний податок та оренду плату за використання земельних ділянок державної та комунальної власності, а також деякі інші елементи. Окрім реалізації принципу платності землекористування названа складова забезпечує мотивацію власників і користувачів у більш ефективному вилученні корисних властивостей із земельних ділянок, спонукає їх до поліпшення якості земель, що використовуються та вжиття необхідних заходів до їх охорони.

3) надання пільг та кредитів власникам земельних ділянок та землекористувачам, які за власні кошти поліпшують якісний стан земель. У цьому випадку, окрім обов'язку, що передбачений законом, йдеться про можливість отримати певні уступки з боку держави в оподаткуванні, наданні кредитів, розширенні господарської діяльності спонукає власників і користувачів земельних ділянок вживати заходи із охорони земель та підвищення їх якості.

Відповідно до державних стимулів формується і діяльність суб'єктів використання та охорони земель, яка без державного примусу, без системи зобов'язань спрямовується на використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням, ефективно та раціонально.

Завдяки економічному регулюванню земельних відносин між державою та власниками і користувачами земельних ділянок формуються правовідносини, які складаються між зазначеними суб'єктами з приводу забезпечення шляхом заохочення власників і користувачів земельних ділянок до цільового, раціонального та

ефективного використання земель, покращення їх якісного стану, охорони та відновлення.

Суб'єктами таких правовідносин, з одного боку, завжди виступає держава, яка приймає відповідні правові норми, забезпечує їх виконання, закріплює програми, метою яких є стимулювання власників і користувачів земельних ділянок до належного використання земель, фінансування виконання таких програм. З другого боку – це власники та користувачі земельних ділянок, які заохочені державою до здійснення своєї діяльності із використання земельних ділянок раціонально та більш ефективно.

Об'єктами цих правовідносин виступають принципи земельного права та їх реалізація, цільове, раціональне, ефективне використання та охорони земельних ділянок, забезпечення охорони земель, досягнення сталого та стабільного землекористування, підвищення якості земель, стимулювання додержання земельного законодавства.

Зміст зазначених правовідносин становить сукупність прав і обов'язків їх суб'єктів у процесі заохочення власників та користувачів земельних ділянок до належного використання земель, забезпечення їх охорони, покращення якості.

§ 2. Правове регулювання плати за землю

Земельне законодавство України встановлює, що використання землі в Україні є платним (ст. 206 ЗК). Законодавче закріплення платності за землю зумовлене переходом до ринкових відносин і впливає із загального принципу платності спеціального використання природних ресурсів, який визначено вітчизняним екологічним законодавством.

Плата за землю, будучи одним із засобів майнового характеру, спрямована на створення фінансової основи для реалізації функцій управління державою у галузі земельних відносин. Цей економічний засіб спрямований на стимулювання раціонального та ефективного використання, охорони та відновлення земель. Як складова економіко-правового механізму в галузі земельних відносин плата за землю не тільки забезпечує наповнення державного

і місцевих бюджетів та реалізацію економічних інтересів власника земельних ресурсів, а і має стимулювати ефективне та раціональне використання землі.

Словосполучення «плата за землю», закріплене законодавчим шляхом, раніше охоплювало земельний податок та орендну плату за будь-які землі. Чинний Податковий кодекс України визначає плату за землю як обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності¹. Водночас Земельним податком Кодекс вважає обов'язковий платіж, який справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів. За цим Кодексом орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності являє собою обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Зазначимо, що надання орендної платі режиму обов'язкового платежу в літературі піддається справедливій критиці, оскільки орендні земельні відносини повинні ґрунтуватися на засадах юридичної рівності².

Правовий режим земельного податку визначається Податковим кодексом України.

Об'єктами земельного оподаткування закон визначає земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні, а також земельні частки (паї), які перебувають у власності громадян України. Отже останнє свідчить, що фактично встановлене подвійне земельне оподаткування: плата має здійснюватися і за земельну ділянку, і за право на земельну частку (пай), об'єктом якого є ця земельна ділянка.

Розмір земельного податку встановлюється у певному процентному відношенні до нормативної грошової оцінки, яка являє собою рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встанов-

¹ Податковий кодекс України: Кодекс України; Закон від 02.12.2010 № 2755-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 13-14, № 15-16, № 17, ст.112.

² Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, 5-те видання, змінене і доповнене. Київ.: Алерта, 2013. С.294.

леними і затвердженими нормативами (ст.1 Закону України «Про оцінку земель»¹).

З метою уніфікації та спрощення чинних методик нормативної грошової оцінки земель різних категорій, Постановою Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 затверджена єдина Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка не тільки об'єднала наявні підходи до оцінки земель, а і забезпечила суттєве спрощення безпосередньо самого розрахунку та зменшення обсягів інформації, необхідної для проведення нормативної грошової оцінки земель².

Сплата земельного податку здійснюється в порядку, визначеному Податковим кодексом України. За несплату або несвоєчасну сплату земельного податку для винних платників наступають негативні наслідки у вигляді фінансової (наприклад, у вигляді пені за прострочення платежів), адміністративної (ст. ст. 163-1; 163-2 КУпАП) та кримінальної відповідальності (ст. 212 КК України). За правопорушення у сфері справляння земельного податку передбачена і так звана земельно-правова відповідальність. Так, відповідно до п. «д» ст. 141 ЗК України, у разі систематичного невнесення земельного податку може бути припинене право користування земельною ділянкою.

Орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності, яка Податковим кодексом України підпорядкована режиму загальнодержавного податку, характеризується тотожним порядком і строком внесення, а також режимом відповідальності за її невнесення із земельним податком.

Специфіка цього виду орендної плати полягає в тому, що вона має виключно грошову форму та її розмір, що визначається в договорі, має граничні межі. Встановлення орендної плати за землі державної і комунальної власності у розмірі, меншому ніж передбачений Податковим кодексом України, не допускається.

Останнім часом законодавство щодо плати за землю зазнало змін. Так, Закон України від 30 листопада 2021 р. «Про внесення

¹ Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 15, ст. 229.

² Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147.

змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень» передбачено збільшення податкового навантаження, тобто запроваджено податковий мінімум на 1 гектар земель сільськогосподарського призначення, що має призвести до притоку у місцеві бюджети додаткових коштів та до детінізації використання значних площ земель сільськогосподарського призначення¹. Окрім того розширено базу оподаткування земельним податком земельних ділянок, право власності на які не оформлено, але вони фактично використовуються.

Справлення орендної плати за використання земельних ділянок приватної власності визначається договором оренди земельної ділянки. Орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форми платежу, строків та порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату – одна із істотних умов договору оренди землі (ст. 15 ЗУ «Про оренду землі»²). Законом встановлені форми внесення такої орендної плати: натуральна, грошова і відробіткова. При цьому допускається можливість поєднання названих форм орендної плати. За порушення у сфері справляння орендної плати, зокрема її невнесення або несвоєчасне внесення наступає передовсім цивільна відповідальність за нормами цивільного законодавства України. Загалом несплата орендної плати може бути підставою для припинення права оренди шляхом розірвання відповідного договору.

Серед застосування режиму оплатного використання земель згідно з чинним вітчизняним земельним законодавством розширюється. Йдеться, наприклад, про сервітутне землекористування, яке унормоване положенням Цивільного кодексу України (ст. ст. 401 – 406). Земельний сервітут, будучи речовим та невідчужуваним водночас зазвичай виступає оплатним правом. При цьому слід розрізняти плату за встановлення земельного сервітуту та

¹ Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень: Закон України від 30.11.2021 № 1914-IX URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1914-20?find=1&text=науки#w1_3

² Про оренду землі: Закон України в ред. Закону від 2 жовтня 2003 р. № 1211-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 10. Ст. 102.

плату за його здійснення. Із змісту ч. 1 ст. 98 Земельного кодексу України випливає, що плата за здійснення сервітуту може бути за домовленістю сторін передбачена договором додатково до плати за встановлення сервітуту.

§ 3. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель

Відповідно до ст. 205 ЗК України економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель передбачає низку заходів, які прийнято поділяти на дві групи: 1) заходи із захисту земель від негативних впливів; 2) заходи із ліквідації негативного впливу на землі.

До першої групи належать надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель. До другої групи відносяться: виділення коштів державного або місцевого бюджету громадянам та юридичним особам для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їх вини; звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану згідно з державними та регіональними програмами; компенсації за рахунок бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини.

Держава здійснює економічне стимулювання заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів землевласниками та землекористувачами у відповідних формах:

1) надання податкових і кредитних пільг фізичним і юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи щодо захисту земель від ерозії, підвищення родючості ґрунтів та інші заходи, передбачені загальнодержавними і регіональними програмами використання та охорони земель;

2) звільнення землевласників і землекористувачів від плати за землю, за земельні ділянки, на яких виконуються роботи з меліо-

рації, рекультиватії, консервації земель та інші роботи щодо охорони земель на період тимчасової консервації, будівництва та сільськогосподарського освоєння земель відповідно до затвердженої документації із землеустрою;

3) компенсації сільськогосподарським товаровиробникам недоодержаної частки доходу внаслідок консервації деградованих, малопродуктивних, а також техногенно забруднених земель; застосування прискореної амортизації основних фондів землеохоронного і природоохоронного призначення.

Компенсація витрат, понесених землевласниками та землекористувачами на покращення екологічного стану земель та підвищення родючості ґрунтів, провадиться за рахунок коштів Державного бюджету України та місцевих бюджетів відповідно до загальнодержавних і регіональних програм охорони земель. Підставою для розгляду питання про економічне стимулювання заходів щодо використання та охорони земель і підвищення родючості ґрунтів є заява чи клопотання землевласників і землекористувачів до органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які здійснюють регулювання у сфері охорони земель, за місцезнаходженням земельної ділянки. До заяви чи клопотання додається висновок органів виконавчої влади про покращення екологічного стану земель і підвищення родючості ґрунтів згідно з даними агрохімічного паспорта земельної ділянки. Порядок економічного стимулювання заходів щодо використання та охорони земель і підвищення родючості ґрунтів встановлює Кабінет Міністрів України.

Відповідно до ст. 22 Закону України «Про охорону земель» загальнодержавна програма використання та охорони земель розробляється відповідно до програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку України та охорони довкілля. Вона визначає склад та обсяги першочергових і перспективних заходів з охорони земель, а також обсяги і джерела ресурсного забезпечення виконання робіт з їх реалізації. А регіональні програми використання та охорони земель, у свою чергу, розробляються відповідно до загальнодержавної програми з урахуванням місцевих особливостей. Виконання загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель забезпечується органами ви-

конавчої влади та органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених законом.

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

В сучасних умовах глобальних змін клімату, земельного ринку і децентралізації влади важливого значення набуває Концепція Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р.

Концепція не тільки визначає проблему, на розв'язання якої спрямовується Програма та аналізуються причини її виникнення, а і обґрунтовує шляхи і способи розв'язання проблеми та строки виконання Програми. Мета Програми полягає в реалізації державної політики України щодо забезпечення сталого розвитку землекористування, створення екологічно безпечних умов проживання населення і провадження господарської діяльності, захисту земель від виснаження, деградації та забруднення, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, збереження функцій ґрунтового покриву, збереження ландшафтного і біологічного різноманіття в умовах ринкового середовища та з урахуванням глобальної зміни клімату. Важливу роль в досягненні мети Програми, зокрема в забезпеченні раціонального – економічно ефективного та екологічно безпечного використання та охорони земель має відігравати механізм економічного стимулювання в зазначеній сфері. Реалізація цього механізму дасть змогу зупинити процеси деградації ґрунтового покриву, мінімізувати ерозійні процеси, створити стійку систему нарощування біоресурсного потенціалу земель та підвищити економічну ефективність їх використання.

Контрольні питання

1. Що таке економіко-правовий механізм використання та охорони земель?
2. Які ознаки притаманні економіко-правовому механізму використання і охорони земель?

3. Мета економіко-правового механізму використання і охорони земель.
4. Як реалізуються принципи земельного права за допомогою економіко-правового механізму використання і охорони земель?
5. Що таке плата за землю? Які основні підходи до її розуміння?
6. У чому полягає мета плати за землю?
7. Поняття та юридичні ознаки земельного податку.
8. Порядок визначення розміру земельного податку.
9. Які існують види і форми плати за землю?
10. Як співвідносяться обов'язкові та необов'язкові земельні платежі?
11. Які функції виконує плата за землю?
12. У чому полягає економічне стимулювання раціонального, ефективного та цільового використання земель? Які його складові?
13. На які цілі спрямовуються кошти від плати за землю?

РОЗДІЛ XIII. ПРАВОВА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ

§ 1. Землі як об'єкт правової охорони

Відповідно до Закону України від 28 лютого 2019 р., № 2697-VIII «Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року»¹, якісний стан земельних ресурсів нашої країни близький до критичного, а сучасне використання земельних ресурсів не відповідає вимогам раціонального природокористування. Наразі найбільш загрозливими характеристиками сучасного стану земель є їх деградація й опустелювання. Водною та вітровою ерозією уражені близько 57% території України, понад 12% території держави зазнають підтоплення. За різними критеріями забрудненими є близько 20% земель України. При цьому, стрімкого погіршення якісного стану зазнають землі різних категорій, незалежно від цільового призначення.

Причини виникнення такої ситуації мають комплексний характер та історичні передумови. Головним чинником формування якісного стану земель впродовж останнього століття виступає виробничо-господарська діяльність. Отже, саме фактори антропогенного характеру спричинюють негативні наслідки у вигляді погіршення якісного стану земельних ресурсів в Україні. Особливо слід відзначити порушення екологічно збалансованого співвідношення між категоріями земель, зменшення території унікальних степових ділянок, надмірну розораність території та порушення природного процесу ґрунтоутворення, використання недосконалих технологій в сільському господарстві, промисловості, енергетиці, транспортній та інших галузях господарства.

Сучасний стан земель, а також масштаби та інтенсивність негативного антропогенного впливу на них свідчать про необхідність проведення невідкладних заходів щодо їх охорони.

¹ Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року: Закон України від 28 лютого 2019 р., № 2697-VIII. Офіційний вісник України. 2019. № 28. Ст. 980.

Статтю 14 Конституції України земля визнана основним національним багатством. Однак землі у складі національного багатства не можна розглядати виключно в якості ресурсу для виробництва суспільно корисного продукту. Наявність надзвичайно багатого земельно-ресурсного потенціалу формує напрями, цілі та пріоритети розвитку українського суспільства. Розвиток жодної галузі економіки неможливий без використання земель. Землі є основою для розвитку будь-якої соціальної, економічної, екологічної сфер: розташування виробничої інфраструктури, розміщення соціальних закладів (духовних, освітніх, лікарень тощо), територіальним базисом для інших природних ресурсів, складовою довкілля, засобом виробництва продукції сільського та лісового господарства України.

Виходячи з виключного значення земель у всіх сферах існування суспільства, ст. 14 Конституції України, земля проголошується основним національним багатством. Зазначений конституційний принцип є базовим для розвитку земельного законодавства України, він поширюється не лише на суто земельні правовідносини, а й ті, що з ними пов'язані.

При цьому, слід звертати увагу на те, що у ст. 14 Конституції «основним національним багатством» визнається лише земля. Всі інші природні ресурси не згадуються в зазначеній правовій нормі. Очевидно, що надання землям особливого статусу «основного національного багатства» пов'язане з багатофункціональністю цього природного ресурсу. Так, спираючись на нормативні положення Земельного кодексу України (ст. 5), землі України є територіальним базисом для розміщення різноманітних об'єктів: антропогенних (об'єктів нерухомості) та природних (лісів, вод, надр, об'єктів рослинного й тваринного світу тощо). Останнє зумовлює існування землі як невід'ємного компонента навколишнього природного середовища. Водночас землі виступають основним засобом виробництва продукції сільського та лісового господарства.

Отже для нормального існування та життєдіяльності окремих громадян, сталого розвитку громад, суспільства в цілому, а також держави саме землі відіграють найбільш важливе значення.

Землі України визнані національним надбанням Українського народу. При використанні земель першочергове значення мають

інтереси суспільства (публічні інтереси), котрі забезпечуються шляхом встановлення конкретних правил та вимог щодо раціонального та ефективного використання земель, а також шляхом встановлення і нормативного закріплення вимог щодо охорони земель.

Конституційне положення щодо особливої охорони земель з боку держави по суті є загально визнаним імперативом, закріпленим на рівні конституційного принципу. Деталізується цей принцип в Земельному кодексі України та інших нормативних актах земельного законодавства. Зокрема, ст. 5 Земельного кодексу містить перелік важливих галузевих принципів земельного законодавства, серед яких закріплено принципи: а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва; б) забезпечення раціонального використання та охорони земель; в) пріоритету вимог екологічної безпеки.

Подальша конкретизація цих галузевих принципів наведена у спеціальних актах земельного законодавства. Так, відповідно до ст. 3 Закону України «Про охорону земель», основними принципами державної політики у сфері охорони земель є: а) забезпечення охорони земель як основного національного багатства Українського народу; б) пріоритет вимог екологічної безпеки у використанні землі як просторового базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва; в) відшкодування збитків, заподіяних порушенням законодавства України про охорону земель; г) нормування і планомірне обмеження впливу господарської діяльності на земельні ресурси; г) поєднання заходів економічного стимулювання та юридичної відповідальності в галузі охорони земель; д) публічність у вирішенні питань охорони земель, використанні коштів Державного бюджету України та місцевих бюджетів на охорону земель.

Дещо іншу інтерпретацію землеохоронних принципів закріплено в ст. 3 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель».

Зазначені землеохоронні принципи отримують правове втілення і в інших нормативних актах різної юридичної сили, а також окремих правових приписах, котрі системно розташовані та

комплексно регламентують суспільні відносини щодо раціонального використання та охорони земель. Це надає підстави для визначення правової охорони земель в якості самостійного правового інституту. Його утворюють норми, дія яких спрямована на забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, природних і набутих якостей земель.

На думку вчених, особлива охорона земель з боку держави полягає в зобов'язанні органів державної влади всіх рівнів та органів місцевого самоврядування забезпечити належне правове регулювання суспільних земельних відносин, зокрема, їх охорону¹. У цьому зв'язку на органи управління покладено повноваження щодо проведення особливих організаційно-правових заходів у галузі охорони земель: здійснення нормування; організація та проведення державного контролю за використанням та охороною земель; розробка і впровадження державної, галузевих, регіональних та місцевих програм з питань раціонального використання земель, їх відновлення та охорони; проведення моніторингу земель; організаційно-правове забезпечення проведення консервації деградованих і малопродуктивних земель; здійснення економічного стимулювання у сфері проведення заходів щодо охорони земель та підвищення родючості ґрунтів тощо.

Органам виконавчої влади належить провідна роль у правовому забезпеченні охорони земель. Однак, переважна більшість земель України перебуває у власності або користуванні фізичних та юридичних осіб (приватної, державної, комунальної форми власності). З цієї причини забезпечення правової охорони земель не уявляється можливим без забезпечення їх раціонального використання. Тому законодавчі вимоги щодо охорони земель покладаються також на власників і користувачів земельних ділянок, котрі в процесі господарської діяльності зобов'язані забезпечувати використання земель за цільовим призначенням; додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; не допускати погіршення якості природних ресурсів внаслідок виробничо-господарської діяльності; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; своєчасно надавати відповідним органам

¹ Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: моногр. Київ: Логос, 2011. 688с. С. 5.

виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом тощо.

У разі недодержання встановлених законодавством вимог щодо охорони земель, до правопорушників застосовуються заходи юридичної відповідальності, передбачені галузевим законодавством.

§ 2. Поняття і зміст правової охорони земель

Законодавче визначення поняття охорони земель закріплено у ст. 162 Земельного кодексу України та ст. 1 Закону України «Про охорону земель» і тлумачиться як система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського та лісгосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісгосподарського призначення, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Виходячи з наведеного законодавчого визначення, можна сказати, що охорона земель являє собою систему різного роду заходів, спрямованих на запобігання та усунення наслідків порушення встановленого порядку використання земель, а також процесів, що погіршують стан земель всіх категорій. При цьому щодо кожної категорії земель законодавство містить спеціальні норми, спрямовані на їх охорону, з урахуванням специфіки цільового призначення¹.

Цілком логічно, що земельне законодавство не містить окремої дефініції «правова охорона земель». Землеохоронні відносини набувають правової сили в результаті закріплення їх у правових нормах. Отже, правова охорона земель полягає в затвердженні на правовому рівні комплексу організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на забезпечення раціо-

¹ Особливості правової охорони земель різних категорій розкрито у підрозділі 4 «Об'єкти правової охорони земель».

нального використання земель, їх захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, продуктивності земель лісгосподарського призначення, забезпечення особливого правового режиму земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. Для забезпечення правової охорони земель важливу роль відіграють такі організаційно-правові заходи, як рекультивация порушених земель; консервація деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених земель; меліорація і консолідація сільськогосподарських угідь. До заходів адміністративно-правового характеру належать контроль за використанням та охороною земель, а також застосування заходів юридичної відповідальності за порушення норм земельного законодавства. Нормативне закріплення економічних заходів у галузі охорони земель полягає в забезпеченні державою механізму економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель.

У ст. 163 Земельного кодексу України визначено основне завдання охорони земель, яке полягає у забезпеченні збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель. Інші нормативні акти більш чітко та детально визначають завдання охорони земель. Зокрема, виходячи з положень Законів України “Про охорону земель” та “Про державний контроль за використанням та охороною земель”, до завдань охорони земель належать: обмеження негативного антропогенного впливу на земельні ресурси; зниження рівня необґрунтовано інтенсивного використання земель; запобігання небезпечним екологічним і санітарно-гігієнічним наслідкам господарської діяльності; своєчасне виявлення зміни стану земель та властивостей ґрунтів; недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок; захист земель від пожеж, ерозії, виснаження, забруднення, засмічення, засолення, осолонцювання, підкислення, перезволоження, підтоплення, заростання бур’янами, чагарниками і дрібноліссям; запобігання негативному впливу об’єктів поводження з відходами на ґрунтовий покрив прилеглих територій тощо.

Виконання зазначених завдань покладено на центральний та територіальні органи Держгеокадастру, які реалізують державну

політику у сфері використання та охорони земель усіх категорій і форм власності.

Законодавчо закріплені завдання охорони земель формують її зміст, який розкривається шляхом визначення видів землеохоронної діяльності: а) обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування; б) захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб; в) захист земель від несприятливих природних і техногенних процесів (ерозії, селів, підтоплення, заболочування, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами тощо); г) збереження природних водно-болотних угідь; г) попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів; д) консервація деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

Нормативне доповнення змісту охорони земель міститься в Законі України «Про охорону земель». Відповідно до ст. 22 зазначеного Закону, система заходів у галузі охорони земель включає:

а) державну комплексну систему спостережень за станом земель і ґрунтів, що проводиться з метою своєчасного виявлення змін та запобігання негативним процесам. Така система спостережень включає проведення агрохімічних, радіологічних та інших видів обстежень земель та ґрунтів, а також їх моніторинг;

б) розробку загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм використання та охорони земель, метою яких є визначення й забезпечення екологічних, економічних і соціальних потреб у земельних ресурсах та подальшого планування їх раціонального використання і охорони. Програми використання та охорони земель містять прогностичні напрацювання з питань раціональної організації територій, запобігання деградаційним та іншим негативним процесам, впровадження заходів забезпечення екологічно збалансованого співвідношення земельних угідь, необхідних для задоволення виробничих та природоохоронних потреб та ін. Зазначимо, що розпорядженням Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р була схвалена Концепція Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель.

в) розробку документації з землеустрою в галузі охорони земель, яку складають схеми землеустрою і техніко-економічні

обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць та робочі проекти землеустрою. При розробці зазначених видів документації з землеустрою на власників земельних ділянок та землекористувачів покладаються обов'язки щодо виконання заходів з охорони земель та дотримання обмежень у використанні земель, передбачених документацією з землеустрою;

г) створення екологічної мережі полягає у визначенні та включенні до екомережі України територій, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну, історико-культурну цінність з метою поліпшення умов для формування й відновлення довкілля та підвищення природно-ресурсного потенціалу території України;

г) здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель, сутність якого полягає в поділі земель на категорії за цільовим призначенням. В процесі районування земель суттєве значення відіграє визначення територій, що потребують особливого захисту від антропогенного впливу з одночасним установаженням в межах окремих зон необхідних видів екологічних обмежень у використанні земель;

д) економічне стимулювання впровадження заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів, яке забезпечується державою шляхом надання податкових і кредитних пільг фізичним і юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними і регіональними програмами у галузі використання та охорони земель. Крім того, механізмом економічного стимулювання передбачено звільнення землевласників і землекористувачів від плати за землю, за земельні ділянки, на яких виконуються роботи з меліорації, рекультивациі, консервації земель на період тимчасової консервації, будівництва та сільськогосподарського освоєння земель відповідно до затвердженої документації з землеустрою. Зазначені заходи економічного стимулювання мають на меті забезпечення якісних та кількісних характеристик земель сільськогосподарського та лісогосподарського призначення;

е) нормування.

Отже, правове забезпечення охорони земель реалізується шляхом: 1) визначення змісту повноважень органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері управління земельним фондом; 2) затвердження в законодавстві правил і вимог щодо раціонального використання земель їх власниками та землекористувачами шляхом встановлення дозволів, заборон і обмежень; 3) закріплення на нормативному рівні спеціальних правових норм щодо економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель; 4) встановлення економічних, адміністративно-правових, кримінально-правових та дисциплінарних санкцій за порушення норм земельного законодавства.

§ 3. Суб'єкти правової охорони земель

Правову охорону земель можна розглядати як систему повноважень і обов'язків суб'єктів земельних правовідносин щодо виконання комплексу правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на збереження й поліпшення якості земельних ресурсів, забезпечення дотримання вимог раціонального землекористування.

При виконанні комплексу зазначених заходів виникають правовідносини землеохоронної спрямованості, котрі характеризуються наявністю особливого суб'єктно-об'єктного складу.

До кола суб'єктів у галузі охорони земель належать органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють регулювання в галузі охорони земель, а також фізичні і юридичні особи, які є власниками та користувачами земельних ділянок. Відповідно до ст. 5 Закону України «Про охорону земель», до органів, які здійснюють регулювання в галузі охорони земель належать: Верховна Рада України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, місцеві державні адміністрації, а також спеціально уповноважені центральні органи виконавчої влади в межах повноважень, установлених законом. За обсягом покладених повноважень зазначені органи поділяються на органи загальної компетенції та спеціальної ком-

петенції. За ознакою територіального розповсюдження повноважень розрізняють загальнодержавні та місцеві органи управління в галузі охорони земель.

Верховна Рада України, будучи єдиним органом законодавчої влади держави, у сфері правової охорони земель реалізує повноваження щодо прийняття законодавчих та підзаконних нормативних актів, визначення засад державної політики, затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель.

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про охорону земель», до повноважень Кабінету Міністрів України в галузі охорони земель належать: реалізація державної політики в галузі використання та охорони земель; розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель; розробка і затвердження в межах своїх повноважень нормативно-правових актів у галузі охорони земель; установлення порядку проведення моніторингу земель; координація діяльності органів виконавчої влади в галузі охорони земель; вирішення інших питань у галузі охорони земель відповідно до закону. Кабінет Міністрів України спрямовує та контролює діяльність місцевих органів виконавчої влади, зокрема, районних та обласних державних адміністрацій, котрі, виходячи з покладених на них повноважень, також є суб'єктами правової охорони земель та виконують свої функції на відповідних їм територіях.

Згідно зі ст. 15 Закон України «Про охорону земель», до повноважень місцевих державних адміністрацій належать: забезпечення реалізації державної політики щодо використання та охорони земель; участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм у галузі використання та охорони земель; здійснення контролю за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, пов'язаних з вилученням (викупом) земельних ділянок; координація здійснення державного контролю за використанням та охороною земель; економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель відповідно до закону; координація здійснення землеустрою.

До кола суб'єктів правової охорони земель належать також і органи місцевого самоврядування, систему яких утворюють об-

ласні ради, районні ради, сільські, селищні та міські ради, а також районні ради у містах.

Спеціально уповноваженими центральними органами виконавчої влади в галузі охорони земель є: Міністерство аграрної політики та продовольства України, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України.

Міністерство аграрної політики та продовольства України (Мінагрополітики України) діє на підставі Положення, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17 лютого 2021 р., № 124. Мінагрополітики України є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики в агропромисловому секторі економіки. Його основні завдання у сфері земельних відносин полягають у забезпеченні здійснення державної політики у сфері Державного земельного кадастру, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів. До повноважень Мінагрополітики у галузі охорони земель належить здійснення землеустрою, розроблення та виконання загальнодержавних і регіональних програм з питань землеустрою, відтворення родючості ґрунтів; розроблення, затвердження, перевірка, внесення змін, скасування стандартів у сфері землеустрою та охорони земель; розроблення рекомендацій та заходів щодо забезпечення родючості ґрунтів, а також механізмів економічного стимулювання здійснення заходів щодо використання та охорони земель і підвищення родючості ґрунтів та ін.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) є центральним органом виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Зокрема, у галузі охорони земель на Держгеокадастр покладено повноваження щодо розробки та забезпечення реалізації загальнодержавних та регіональних програм охорони земель; здійснення моніторингу і охорони земель; організації та проведення державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності; забезпечення проведення моніторингу

грунтів та агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення; обстеження земельних ділянок, які підлягають рекультивативній наданню спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок відповідно до проєктів, затверджених у встановленому порядку. Держгеокадастр вирішує й інші питання, визначені законодавством України.

Правовий статус Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України визначений у Постанові Кабінету Міністрів України від 25 червня 2020 р., № 614, а повноваження цього органу у галузі охорони земель викладені у ст. 17 Закону України «Про охорону земель». Зокрема, Міндовкілля України бере участь у розробленні загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель та у формуванні державної політики в галузі охорони і раціонального використання земель; приймає участь у розробленні та здійсненні заходів щодо економічного стимулювання використання та охорони земель тощо.

Правова охорона земель є прерогативою саме держави. Однак, до кола суб'єктів правової охорони земель належать також фізичні та юридичні особи – власники та користувачі земельних ділянок, котрі у правовідносинах з правової охорони земель виступають носіями обов'язків. Тобто, вони зобов'язані лише виконувати ті законодавчі вимоги у галузі охорони земель, які покладає на них держава.

Власники та землекористувачі в процесі використання земельних ділянок мають дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля; забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; дотримуватися стандартів, нормативів при здійсненні протиерозійних, агротехнічних, агрохімічних, меліоративних та інших заходів, пов'язаних з охороною земель, збереженням і підвищенням родючості ґрунтів; забезпечувати захист земель від ерозії, виснаження, забруднення, засмічення, засолення, осолонцювання, підкислення, перезволоження, підтоплення, заростання бур'янами, чагарниками і дрібноліссям; своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому

законом; дотримуватися обмежень, пов'язаних зі встановленням охоронних зон; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

Крім того, специфічні обов'язки в галузі охорони земель можуть додатково виникати у землевласників і землекористувачів залежно від цільового призначення тієї чи іншої земельної ділянки, яка виступає об'єктом права власності на землю чи права землекористування, а також залежно від стану врегульованості суспільних відносин.

Так, у зв'язку зі збільшенням випадків масштабних пожеж у лісах, на землях водного фонду, сільськогосподарського призначення та інших категоріях земель, 19 лютого 2021 року прийнято Закон України № 1259-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення захисту лісів, запобігання пожежам на землях лісового та водного фонду, торфовищах та на землях інших категорій», котрий набув чинності 17 червня 2021 р. Законом внесено зміни до низки нормативних актів з метою посилення захисту лісів, запобігання пожежам на землях лісгосподарського призначення та водного фонду, торфовищах та на землях інших категорій, підвищення ефективності управління та контролю у цій сфері, посилення адміністративної відповідальності за порушення правил пожежної безпеки в лісах та на територіях інших природних екосистем, а також на територіях сільськогосподарських угідь.

Законом № 1259-IX також внесено зміни до чинного земельного законодавства в частині переліків обов'язків власників земельних ділянок та землекористувачів. Зокрема: 1) ст. 96 ЗК України, доповнено обов'язками не допускати випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища та обкошувати (з прибиранням скошеного) та оборювати земельні ділянки, прилеглі до торфовищ, полезахисних лісових смуг, луків, пасовищ, ділянок із степовою, водно-болотною та іншою природною рослинністю, у смугах відведення автомобільних доріг і залізниць; 2) ст., ст. 35, 36 ЗУ «Про охорону земель» доповнено положеннями про вимоги забезпечувати захист земель

від пожеж; 3) ст. 25 ЗУ “Про оренду землі” доповнено обов’язком орендарів земельних ділянок виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки. Невиконання встановлених законодавством обов’язків у сфері охорони земель тягне застосування заходів юридичної відповідальності до винних осіб.

§ 4. Об’єкти правової охорони земель

Конституційне положення, про те, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, розкривається у ст. 2 Закону України «Про охорону земель», згідно з якою об’єктом правової охорони земель визнаються всі землі в межах території України. Отже правовій охороні підлягають всі землі, які перебувають у межах державного кордону України разом з ґрунтами, корисними копалинами, іншими природними об’єктами та комплексами, а також нерухомими об’єктами, що на них розташовані. Ці землі мають різний правовий режим залежно від того, до якої категорії земель вони віднесені.

Зазначимо, що стосовно кожної категорії земель законодавство містить спеціальні норми, дія яких спрямовується на забезпечення їх правової охорони. Зокрема, охорона земель сільськогосподарського призначення здійснюється у двох напрямках: 1) забезпечення сталості кількісних показників земельних угідь, придатних для виробництва продукції сільського господарства; 2) забезпечення якісних показників стану родючості ґрунтів. Для забезпечення кількісних показників земель сільськогосподарського призначення земельним законодавством України встановлено спеціальні приписи. Так, Земельним кодексом України проголошено принцип пріоритетності земель сільськогосподарського призначення. Згідно зі ст. 23 Кодексу, землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання. Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних Державного земельного кадастру. Зміна цільового призначення земель сільськогосподарського призначення допускається лише за умови обґрунтування доцільності такої зміни в порядку, визначеному за-

коном. У разі вилучення (викупу) земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб забезпечується пріоритет максимального збереження продуктивних земель.

Охорона якісних показників (показників родючості) земель сільськогосподарського призначення забезпечується на основі реалізації комплексу заходів щодо збереження продуктивності сільськогосподарських угідь, підвищення їх екологічної стійкості та родючості ґрунтів. Метою впровадження таких заходів є захист земель від ерозії, селів, підтоплення та інших видів деградації.

Важливим засобом охорони якісного стану земель сільськогосподарського призначення є правильна організація сільськогосподарського виробництва, сівозміни та впорядкування угідь. Відповідно до ст. 52 Закону України «Про землеустрій», з метою ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращання природних ландшафтів, розробляються проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.

Крім того, з метою охорони земель сільськогосподарського призначення встановлена заборона їх використання способами, що призводять до погіршення їх якості, а також може бути обмежено деякі види господарської діяльності.

Своєю специфікою характеризується і правова охорона земель водного фонду. Так, згідно зі ст. 42 Закону України «Про охорону земель», при веденні водного господарства охорона земель водного фонду здійснюється шляхом обмеження антропогенного впливу на них і додержання особливого режиму їх використання відповідно до закону. При розміщенні, проектуванні, будівництві, реконструкції та експлуатації водогосподарських об’єктів передбачаються заходи, спрямовані на запобігання підтопленню, заболоченню, засоленню та забрудненню продуктивних земель, погіршенню якості ґрунтів.

При використанні земельних ділянок водного фонду зі встановленими на їх території водоохоронними зонами закон встановлює обов’язок щодо утримання в належному стані об’єктів і споруд водоохоронних зон.

На землях лісогосподарського призначення при веденні лісового господарства лісокористувачі, незалежно від форми власності і господарювання, мають забезпечити збереження та підвищення родючості ґрунтів, їх належний екологічний стан відповідно до вимог законодавства України. Заготівля деревини на схилах повинна проводитися на основі екологічнобезпечних та ґрунтозахисних технологій, які зводять до мінімуму руйнування ґрунтового покриву земельних ділянок.

Власну специфіку має правова охорона земель житлової та громадської забудови. Зокрема, статтею 48 Закону України «Про охорону земель» передбачено, що територіальний розвиток житлової та громадської забудови в межах населених пунктів здійснюється з урахуванням вимог раціонального використання земель, при здійсненні містобудівної діяльності передбачаються заходи щодо: максимального збереження площі земельних ділянок з ґрунтовим і рослинним покривом; зняття та складування у визначених місцях родючого шару ґрунту з наступним використанням його для поліпшення малопродуктивних угідь, рекультивації земель та благоустрою населених пунктів і промислових зон; недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок; дотримання екологічних вимог, установлених законодавством України, при проектуванні, розміщенні та будівництві об'єктів.

Охорона земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення здійснюється шляхом включення цих земель до складу екологічної мережі, обмеження їх вилучення (викупу) для інших потреб та обмеження антропогенного впливу на такі землі.

Отже, наявність в земельному законодавстві норм, які стосуються правової охорони земель різних категорій, є свідченням існування такої групи об'єктів правової охорони земель, як окремі категорії земель.

Самостійним об'єктом правової охорони земель виступають також індивідуально визначені земельні ділянки, які перебувають у власності чи у користуванні фізичних та юридичних осіб. Так, власники та землекористувачі з метою забезпечення охорони належних їм земельних ділянок зобов'язані запроваджувати землеохоронні заходи під час господарської діяльності, а держава в

особі уповноважених органів влади контролює стан виконання цих обов'язків.

Виходячи з положень ст. 168 Земельного кодексу України, об'єктом особливої охорони виступають також і ґрунти земельних ділянок. Включення ґрунтів до переліку об'єктів охорони зумовлюється їх особливою цінністю - саме їх якісні характеристики визначають родючість земель, забезпечують екологічну рівновагу довкілля та можливість використовувати земельні ділянки в якості основного засобу виробництва в сільському та лісовому господарстві.

§ 5. Особливості правової охорони ґрунтів

У понятійному апараті земельного законодавства важливу роль відіграє термін «ґрунт». Визначення поняття «ґрунт» дає ст. 1 Закону України «Про охорону земель» – це природно-історичне орґано-мінеральне тіло, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства завдяки найціннішій своїй властивості – родючості.

Основними ознаками ґрунтів є: 1) родючість ґрунту; 2) невичерпність; 3) самостійне природно-історичне тіло; 4) самостійний об'єкт правових відносин, зокрема, охоронних; 5) виконують екологічні функції; 6) невідновність; 7) переміщеність; 8) має свій простір, який зайнятий тільки ним і має свій час розвитку, не має генетичного коду; 9) характеризується високою рухомістю, просторовою непостійністю своїх компонентів, є каркасне біокосне тіло, що визначає його стійкість і використання в землеробстві і має постійні зв'язки і взаємозв'язки з іншими системами природи.

Поняття «ґрунти» в юридичному аспекті пов'язане з природною властивістю родючості, а отже, зі значенням їх як основного і незамінного засобу виробництва продукції сільського господарства. Родючість ґрунту – здатність ґрунту задовольняти потреби рослин в елементах живлення, воді, повітрі і теплі в достатніх кількостях для їх нормального розвитку, які

в сукупності є основним показником якості ґрунту. Як бачимо, поняття родючості в законодавстві тлумачиться через його якісні властивості. На підставі аналізу положення, закріпленого ст. 203 ЗК України, якість ґрунтів визначається за трьома показниками: 1) природними властивостями ґрунту; 2) набутими властивостями ґрунту; 3) ступенем забруднення ґрунту. Виходячи зі змісту цього положення та поняття родючості, наданого ст. 1 Закону України «Про охорону земель», якість ґрунту та його родючість – це тотожні поняття.

Важливим засобом охорони ґрунтів є право. Уперше в історії кодифікації земельного законодавства України «ґрунти земельних ділянок» виділено в окремий «об'єкт особливої охорони» (ст. 168 ЗК України). Тим самим ґрунти визнано самостійним об'єктом правових відносин, зокрема, охоронних.

Охорона ґрунтів – важливе завдання державної політики, планування і управління у сфері охорони довкілля, збереження здоров'я і генетичного фонду людини, безпеки і благополуччя населення.

Виникнення проблеми охорони ґрунтів пов'язано з тим, що, будучи компонентом дуже тонко збалансованих природних екосистем і перебуваючи в динамічній рівновазі з усіма іншими компонентами біосфери, в умовах використання людиною у різноманітній господарській діяльності або в результаті побічних впливів, ґрунти втрачають свою природну родючість, деградують чи навіть цілковито руйнуються. Природно деградація ґрунтів і ґрунтового покриву відбувається там, де діяльність людини може бути визначена як нераціональна, екологічно необґрунтована, невідповідна природному біосферному потенціалу конкретної території.

Для характеристики ґрунтів як об'єкта сучасних правовідносин доцільно брати до уваги, що проблема раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів та власне ґрунтів стала сьогодні однією з найнагальніших для людства. Охорона ґрунтів у цій проблемі посідає особливе місце, яке визначається насамперед тим, що 88% продуктів харчування людство отримує в результаті обробітку ґрунтів. Якщо врахувати і продукцію тваринництва, яке використовує луки і пасовища, то ця цифра зросте до 98%. Слід

пам'ятати і про те, що цінність ґрунту визначається не тільки його винятково важливим значенням для сільського господарства, а й важливою екологічною роллю, яку він відіграє в житті всіх організмів суші і загалом біосфери Землі. Ґрунт належить до вразливих і практично невідновних природних ресурсів. Тому практичне виконання заходів з охорони ґрунтів пов'язане не тільки з їхніми природними особливостями, а й з соціально-економічними умовами¹.

Ґрунт належить до природних ресурсів, які легко руйнуються і є практично невідновними. Проблема охорони ґрунтів від руйнування і забруднення надзвичайно складна і багатогранна. Тому успішне вирішення цієї проблеми, особливо в масштабах цілих країн, набуває міжнародного значення.

Усвідомлюючи небезпеку руйнування, забруднення і загальної деградації ґрунтів, Перша Всесвітня конференція ООН з навколишнього середовища 1972 року звернула увагу на необхідність охорони ґрунтів, а Міжнародна організація з продовольства (ФАО) прийняла 1982 року Всесвітню хартію ґрунтів, у якій закликала уряди всіх країн розглядати ґрунтовий покрив як всесвітнє надбання людства, а 1983 року ЮНЕП прийняла Основи світової ґрунтової політики.

В умовах зростаючого впливу виробничої діяльності людини на ґрунтовий покрив зростатиме значення охорони ґрунтів від усіх видів деградації, важливості розробки правових основ охорони ґрунтів.

Виділяють три головні напрями правової охорони ґрунтів: перший полягає в забезпеченні законодавством пріоритету використання родючих земель основним їхнім споживачем – сільським господарством; другий напрям полягає в запобіганні засміченню, заболочуванню, ерозії та іншим процесам, які порушують стан ґрунтів; третій – у забезпеченні відтворення і підвищення родючості ґрунтів. Однією з вимог чинного законодавства є обов'язок власників і землекористувачів підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості. Ефективний правовий механізм відтворення і

¹ Гавриш Н. С. Використання, відтворення та охорони ґрунтів в Україні: теоретико-правові аспекти / Одеса, 2016. С. 124.

підвищення родючості ґрунтів має базуватися на необхідності персональної відповідальності власників і землекористувачів за рівень родючості та його динаміку, виконання заходів із відновлення і підвищення родючості ґрунтів, контролювання динаміки родючості ґрунтів і організацію проведення робіт з відтворення і підвищення їхньої родючості¹.

Проблема охорони ґрунтів є однією зі складових охорони земель. У Законі України «Про охорону земель» закріплено поняття, яке характеризує охорону земель, а саме: охорона ґрунтів. Охорона ґрунтів – це система правових, організаційних, технологічних та інших заходів, спрямованих на збереження і відтворення родючості та цілісності ґрунтів, їх захист від деградації, ведення сільськогосподарського виробництва з дотриманням ґрунтозахисних технологій та забезпечення екологічної безпеки довкілля.

У Законі України «Про охорону земель» ст. 37 «Основні вимоги до охорони родючості ґрунтів» визначається особливість охорони важливого показника якості сільськогосподарських земель і властивостей ґрунтів – родючості. Імперативна норма, що стосується використання земельних ділянок способами, які призводять до погіршення їхньої якості, забороняється. Однак стаття містить припис, що землевласники та землекористувачі, у тому числі орендарі земельних ділянок, зобов'язані здійснювати заходи щодо охорони родючості ґрунтів, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами України.

Виділяючи питання про необхідність правової охорони ґрунтів, законодавець установив, які саме характеристики земель визначають зміст поняття «родючість ґрунтів» та якими мають бути формалізовані показники характеристики для оптимальних значень родючості ґрунтів з метою їхнього закріплення у нормах права.

Однак у статті є приписи, які свідчать про намір визначити нормативні показники родючості ґрунтів у процесі агрохімічної паспортизації сільськогосподарських земель. Зазначається, що для проведення контролю за динамікою родючості ґрунтів

¹ Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони ґрунтів України. Бюлетень Міністерства юстиції України. 2009. № 2 (88). С. 80.

систематично проводяться їх агрохімічні обстеження, видаються агрохімічні паспорти, в яких фіксуються початкові та поточні рівні забезпечення поживними речовинами ґрунтів і рівні їхнього забруднення. Ці дані агрохімічної паспортизації земель мають використовуватися для здійснення контролю за станом родючості ґрунтів. Виходячи з вищенаведеного, можна зробити висновок, що раціональне використання ґрунтів земельних ділянок нерозривно пов'язане з правовою охороною та не може існувати без правової охорони.

Отже, законодавець виділяє три головних напрями в охороні земель і ґрунтів: правовий; організаційно-технічний; економічний.

У рамках правових заходів потрібно визначити права й обов'язки власників, користувачів і орендарів земельних ділянок щодо охорони і раціонального використання земель і ґрунтів: установлення необхідних правових режимів для різних категорій земель, запровадження заборон і дозволів; установлення заходів юридичної відповідальності за земельні правопорушення, а також визначення порядку вилучення земель за їхнє неналежне використання.

У рамках організаційно-технічних заходів потрібно розробити нормативи безпечного землекористування, нормативи гранично допустимих концентрацій шкідливих речовин, шкідливих мікроорганізмів та інших забруднюючих ґрунт біологічних речовин, здійснити землевпорядкування, консервацію земель і ґрунтів, провести екологічну та інші експертизи.

У рамках економічних заходів потрібно виконати економічне стимулювання охорони і використання земель і ґрунтів, увести обмеження у використанні, відшкодування спричиненого погіршення якості земель і ґрунтів. Водночас суть правової охорони ґрунтів полягає насамперед у забезпеченні правил раціонального використання земель.

За останні 8 років в країні постала нова надзвичайно важлива проблема руйнування і знищення ґрунтів у Донецькій та Луганській областях внаслідок гібридної війни, а з 24 лютого 2022 року по всій Україні, в першу чергу на території, де ведуться військові дії. Воєнна деградація ґрунтів України, що призводить до втрати продуктивності ґрунтів, зумовлює формування правових основ їх

охорони. Воєнна деградація ґрунтів – це спричинений людиною, в результаті воєнних дій, процес погіршення і/або втрати властивостей і якості ґрунту, результат якого сприяє збільшенню затрат різноманітних ресурсів для досягнення раніше отримуваної кількості та якості продукції і/або збільшення обмежень на подальшу діяльність людини.

Наказом Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України була прийнята Методика визначення розміру шкоди завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану від 04 квітня 2022 року № 167. Ця Методика визначає порядок розрахунку розміру шкоди, завданої землі, ґрунтам державами, органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання та фізичними особами через забруднення ґрунтів, засмічення земель, допущених унаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану внаслідок їх дій або бездіяльності на усіх землях України незалежно від їх категорій та форм власності.

Факти забруднення ґрунтів та/або засмічення земель, а також їх масштаби можуть встановлюються уповноваженими особами, які здійснюють у межах повноважень, передбачених законом, державний нагляд (контроль) за додержанням вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища, зокрема, але не виключно, шляхом огляду земельних ділянок, даних дистанційного зондування землі, досліджень отриманих зразків проб ґрунтів, опрацювань висновків будь-яких експертиз, пояснень, довідок, документів, матеріалів, відомостей, отриманих, зокрема, з будь-яких джерел, оперативних повідомлень фізичних та юридичних осіб тощо.

Основою розрахунків розміру шкоди від забруднення ґрунтів є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, ґрунти якої зазнали забруднення. Забруднюючі речовини, що спричинили забруднення земельної ділянки, поділені на 4 групи небезпечності. Основою для визначення їх є величини гранично допустимих концентрацій (ГДК) та орієнтовно допустимих концентрацій (ОДК) хімічних речовин в ґрунті, які визначаються відповідно до Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних

ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, затвердженої наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України від 27 жовтня 1997 року № 171, у редакції наказу Міністерства охорони навколишнього природного середовища України від 04 квітня 2007 року № 149, а також постановою Кабінету Міністрів України від 15 грудня 2021 року № 1325 «Про затвердження нормативів гранично допустимих концентрацій небезпечних речовин у ґрунтах, а також переліку таких речовин».

За сучасних умов дефіциту ресурсів, відсутності коштів, а також слабкої ґрунтоохоронної політики першим і обов'язковим заходом запобігання подальшій деградації сільськогосподарських ландшафтів і ґрунтового покриву є виведення з обробітку малопродуктивних, техногенно забруднених та ерозійно небезпечних земель і їхня консервація. Основна мета консервації земель – охорона ґрунтів і збереження земельних ресурсів, найціннішого національного багатства України.

На необхідність здійснення в Україні консервації деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених сільськогосподарських угідь вказує С. В. Хомінець. На думку вченої, консервація земель є одним із найдешевших організаційно-правових заходів із підвищення родючості ґрунтів¹.

Основні правові положення щодо консервації земель закріплено у ЗК України (ст.ст. 171, 172) та Законі України «Про охорону земель» (ст.ст. 1, 51). Консервація земель здійснюється шляхом припинення чи обмеження їх господарського використання на визначений термін та залуження, залісення або ренатуралізації. Передача у власність і користування земель державної та комунальної власності, щодо яких прийнято рішення про їх консервацію, для цілей, не пов'язаних із такою консервацією, забороняються.

Консервації підлягають: земельні ділянки, що використовуються з порушенням вимог щодо охорони земель від ерозії та зсувів, встановлених цим Законом; рілля, що має один з показників, який характеризує ґрунтові властивості і зумовлює необхідність

¹ Хомінець С. В. Правове забезпечення підвищення родючості ґрунтів : моногр. / під заг. ред. М. В. Шульги. Харків: Фінарт, 2015. С. 111-112.

консервації земель за природно-сільськогосподарськими зонами; деградовані землі, малопродуктивні землі, що не мають степового, лучного, лісового рослинного покриву, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним, а також техногенно забруднені земельні ділянки, на яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їхнього здоров'я; інші деградовані та малопродуктивні землі.

Консервація земель здійснюється відповідно до робочого проекту землеустрою: щодо земель державної та комунальної власності – за рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, які відповідно до ст. 122 ЗК України приймають рішення про передачу земельних ділянок у власність чи користування; щодо земель приватної власності – за заявою власника такої земельної ділянки.

Консервація земель, що перебувають у заставі або користуванні, здійснюється за погодженням із заставодержателем та/або землекористувачем.

Рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про консервацію земель може прийматися за власною ініціативою або за поданням органів, які здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель.

Отже, охорона ґрунтів – це система державно-правових, організаційних, технологічних, економічних та інших заходів, спрямованих на збереження і відтворення родючості та цілісності ґрунтів, їх захист від деградації, ведення сільськогосподарського виробництва з дотриманням ґрунтозахисних технологій та забезпеченням екологічної безпеки довкілля шляхом консервації, зняття та складування родючого шару ґрунтового покриву у випадках, визначених законодавством, попередження їх псування, забруднення, засмічення та усунення правопорушень у цій сфері.

Контрольні питання

1. Дайте визначення правової охорони земель.
2. Суб'єкти правової охорони земель: коло та статус.
3. Назвіть особливості об'єктів правової охорони земель.
4. У чому полягає сутність нормування у галузі охорони земель?

5. Особливості стандартизації у галузі охорони земель.
6. Визначте правові форми рекультивації земель.
7. Консервація земель як форма їх охорони: сутність та специфіка.
8. Особливості правової охорони земель у процесі господарської діяльності.
9. Повноваження органів, які здійснюють контроль у сфері охорони земель.
10. Зазначте особливості правової охорони ґрунтів.

РОЗДІЛ XIV.

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ

§ 1. Поняття відновлення земель

В умовах стрімкого погіршення протягом останніх десятиліть стану земельних ресурсів в Україні невідкладного вирішення потребує одна з найскладніших проблем сьогодення – проблема зупинення подальшого погіршення стану земель, як основного національного багатства, та їх відновлення. Сучасний стан земель свідчить, що значна частина останніх незалежно від їх цільового призначення вимагає проведення невідкладних заходів відновлення.

Відновленню земель, на відміну від інших природних ресурсів, притаманна певна специфіка, яка полягає в тому, що відновленню підлягає стан земель, а також функції, що виконують землі за їх основним цільовим призначенням.

Якісний стан земель являє собою сукупність негативних і позитивних властивостей земель, що стосуються їх використання й здатності виконувати ті чи інші функції. Йдеться, наприклад, про здатність земель сільськогосподарського призначення, які мають належний якісний стан, виконувати функцію основного засобу виробництва в сільському господарстві.

Відновлення земель – це законодавчо забезпечена система заходів, спрямованих на повернення землям їх первісного якісного стану, погіршеного через дію антропогенних або природних (стихійних) чинників, втраченої здатності виконувати ними певні функції, що випливають з їх основного цільового призначення, належного стану порушених земель шляхом здійснення їх рекультивациі, консервації земель деградованих і малопродуктивних, меліорації земель та інших заходів, передбачених законодавством.

Рекультивациа порушених земель, консервація деградованих і малопродуктивних земель, меліорація земель є основними правовими заходами їх відновлення.

Відновленню підлягають земельні ділянки, стан яких зафіксований у матеріалах Державного земельного кадастру, матеріалах

проведення їх інвентаризації при здійсненні землеустрою, зокрема, шляхом проведення інвентаризації встановлюються якісні характеристики земельних ділянок, виявляються забруднені й такі, що потребують консервації деградовані земельні ділянки. Крім того, якісний стан зазначається й у матеріалах проведення нормативної грошової оцінки земель, агрохімічному паспорті поля (земельної ділянки).

Відновлення стосується насамперед земель, порушених унаслідок неправомірних дій, що викликали погіршення ґрунтового покриву, призвели до непридатного для використання стану земель унаслідок негативного впливу на них, як-то: забруднення земель радіоактивними й хімічними речовинами, відходами, стічними водами та ін. До неправомірних дій відносяться: неправильний напрямок обробітку ґрунту, порушення організації території, погіршення стану ползахисних лісосмуг, недостатнє застосування протиерозійних заходів, вирубування лісів, руйнування схилів, неналежний обробіток схилувих земель, нехтування меліоративними заходами тощо. Неправомірними діями можна вважати й зняття ґрунтового покриву без замовлення робочого проєкту землеустрою. В деяких випадках необхідність відновлення земель може бути зумовлена і правомірними діями, які, наприклад, призвели до зміни структури рельєфу в результаті проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт за умови розроблення відповідного робочого проєкту землеустрою.

Необхідність відновлення земель може бути викликана різними чинниками. Перш за все негативно впливає на стан земель антропогенна діяльність. Серед природних чинників найчастіше виокремлюють: рельєф місцевості, форму поверхні, крутість та експозицію схилів, протиерозійну стійкість ґрунтів, зливовий характер опадів, обсяги природних водозаборів, товщину снігу, швидкість його весняного танення та ін.

Відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, є самостійним способом захисту порушених прав на землю. Зазначений спосіб захисту знаходить свій прояв через рекультивациа порушених земель, проведення консервації деградованих і малопродуктивних земель, а також здійснення меліоративних та інших заходів щодо їх відновлення.

§ 2. Заходи з відновлення земель та їх класифікація

Відновлення земель здійснюється через законодавчо забезпечену систему заходів. Існують попередні й основні правові заходи відновлення земель. Реалізація попередніх заходів відновлення земель передбачена ЗК України, яка здійснюється шляхом виконання обов'язків власниками і користувачами земельних ділянок зберігати корисні властивості землі, за свій рахунок привести земельну ділянку в попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки (статті 91, 96)¹. З метою запобігання посиленню деградаційних процесів земель (зокрема ґрунтів) носіями земельних прав вносяться мінеральні добрива, здійснюється промивання ґрунтів у випадках їх засолення, застосовуються відповідні режими зрошення та ін. Як власники, так і землекористувачі повинні своєчасно вживати ті чи інші заходи у разі зниження родючості ґрунтів, погіршення інших корисних властивостей землі, а також приводити земельну ділянку в попередній стан у випадку незаконної зміни її рельєфу.

До попередніх заходів відновлення, наприклад, родючості ґрунтів належить також і запровадження сівозмін, у процесі чого враховуються затверджені нормативи оптимального співвідношення культур у різних природно-сільськогосподарських регіонах. Відомо, чергування вирощування відповідних сільськогосподарських культур сприяє забезпеченню ґрунтів поживними речовинами, вологою, виведенню шкідливих речовин, покращанню в цілому їх фізичних властивостей. Впровадження сівозмін здійснюється на підставі проектів землеустрою, розроблених відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь» від 2 листопада 2011 р., № 1134². Впровадження сівозмін – це один із провідних попередніх заходів відновлення земель, проведення яких забезпечує поліпшення їх стану, попередження виникнення деградаційних проявів тощо.

¹ Офіційний вісник України. 2001. № 46. Ст. 2038.

² Офіційний вісник України. 2011. № 85. Ст. 3120.

До основних заходів відновлення земель відносяться: консервація деградованих та малопродуктивних земель, рекультивация порушених земель, меліорація земель. Саме здійснення вказаних заходів відновлення земель одержало належне правове забезпечення. Проте, існують й інші заходи. Хоча їх впровадження поки що не врегульовано законодавством. До таких заходів насамперед належить фітореємедіація – метод біологічного знешкодження забруднюючих речовин ґрунтів, що забезпечує відновлення їх родючості. При використанні цього методу коренями рослин поглинаються органічні забруднювачі, трансформуючись у безпечні для навколишнього природного середовища продукти.

Заходом відновлення земель вважається також і біореємедіація, що поділяється на два види: біостимуляцію й біоаугментацію.

Відновлення техногенно забруднених земель може здійснюватися, наприклад, шляхом зрізання ґрунтового шару, збирання забруднюючих речовин, екстракції паром тощо. Окремим заходом є й так звана детоксикація, що може бути застосована як самостійний захід або при рекультивации порушених земель.

Відновлення земель включає різні правові аспекти. Залежно від його мети виокремлюється відновлення родючості ґрунтів земель сільськогосподарського призначення, продуктивності земель лісогосподарського призначення, відновлення з метою виконання землями інших функцій (якщо йдеться про землі інших категорій).

Забезпечення відновлення земель здійснюється на загальнодержавному, регіональному та локальному рівнях.

З урахуванням антропогенного чинника слід виокремити природне і штучне відновлення земель. Проведення рекультивации порушених земель, їх меліорації забезпечує їх штучне відновлення. Консервація земель сприяє їх природному відновленню, внаслідок чого спостерігається утворення перелогів і відбувається самовідновлення земельної ділянки. За джерелом правового забезпечення відновлення земель провадиться за наявності підстав і в порядку, визначених законом (ідеться про їх меліорацію), і згідно з підзаконними нормативно-правовими актами (ідеться про консервацію земель).

При здійсненні заходів відновлення земель, особливо ґрунтів, необхідно брати до уваги поділ території України на ґрунтово-

екологічні зони. Наприклад, при застосуванні ґрунтозахисних сівозмін, кліматична специфіка відповідних зон та їх ґрунтів повинна бути обов'язково врахована.

§ 3. Рекультивація порушених земель

Повернення первісного стану земель згідно з чинним законодавством повинно стосуватися не тільки якісного стану земель, а й інших параметрів, наприклад, відновлення порушених земель.

ЗУ «Про охорону земель» порушеними землями вважаються землі, що втратили вихідну господарську цінність через порушення ґрунтового покриву внаслідок виробничої діяльності людини або дії природних явищ (ст. 1). В Україні загальна площа порушених земель унаслідок гірничодобувної та інших видів діяльності становить понад 150 тис. га земель, кількість підземних і поверхневих карстопроявів – близько 27 тис.¹

Порушені землі потребують проведення рекультивації – комплексу організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення їх ґрунтового покриву, поліпшення їх стану і продуктивності. Рекультивація земельних ділянок здійснюється шляхом пошарового нанесення на малопродуктивні земельні ділянки або ділянки без ґрунтового покриву знятої ґрунтової маси, а в разі потреби – і материнської породи в порядку, який забезпечує найбільшу продуктивність рекультивованих земель (ст. 52 ЗУ «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р.²).

Рекультивація земель є одним з основних заходів відновлення порушених земель. Рекультиваційними заходами повинні охоплюватися землі не лише сільськогосподарського призначення, а й землі інших категорій – водного фонду, лісогосподарського, рекреаційного, оздоровчого призначення, житлової та громадської забудови, промисловості та ін.

¹ Див.: Про схвалення Концепції боротьби з деградацією земель та опустелюванням: розпорядж. КМУ від 22.10.2014 р. № 1024-р. Офіційний вісник України. 2014. № 86. Ст. 2439.

² Відомості Верховної Ради України. 2003. № 39. Ст. 349.

Рекультивація земель, будучи важливим ефективним заходом, в змозі забезпечити раціональне використання земельних ресурсів і розв'язання проблеми їх відновлення. Рекультивації підлягають усі землі, які зазнали змін у структурі рельєфу, у ґрунтовому покриві, материнських породах і породах, що їх підстилають, які відбулися внаслідок проведення гірничодобувних, гідротехнічних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт. Проведення рекультивації спрямовано не лише на відновлення ґрунтового покриву, а й продуктивності порушених земель і поліпшення їх стану.

При проведенні гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, пов'язаних з порушенням ґрунтового покриву, відокремлена ґрунтова маса підлягає зняттю, складуванню, збереженню й перенесенню на порушені або малопродуктивні земельні ділянки відповідно до робочих проєктів з рекультивації таких земель і підвищення родючості ґрунтів). Рекультивація провадиться насамперед з метою відновлення рельєфу порушених земель, їх ґрунтового покриву. Саме вони потребують рекультивації. Порушені землі, будучи джерелом негативного впливу на навколишнє природне середовище, потребують рекультивації.

Порушення рельєфу земельних ділянок може відбуватися не тільки внаслідок гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних, а й інших робіт. ЗУ «Про меліорацію земель» від 14 січня 2000 р. передбачено обов'язкове здійснення рекультивації порушених земель також після закінчення будівництва (реконструкції) меліоративних систем та окремих об'єктів інженерної інфраструктури і їх повернення власникам і землекористувачам у придатному для використання стані¹.

Завдання проведення рекультивації полягає в поліпшенні стану і продуктивності порушених земель. У даному випадку йдеться про нанесення знятого ґрунту на малопродуктивні земельні ділянки, що отримало назву «землювання». Останнє провадиться на підставі розроблених робочих проєктів землювання малопродуктивних угідь і передбачає нанесення на малопродуктивні землі родючого шару ґрунту й потенційно родючих порід, що повинно сприяти підвищенню якісних показників таких угідь. Землюван-

¹ Офіційний вісник України. 2000. № 6. Ст. 200.

ня повинно здійснюватися в порядку, який забезпечує найбільшу продуктивність рекультивованих земель.

Відповідно до ст. 168 ЗК України власники земельних ділянок та землекористувачі мають право здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок виключно на підставі розробленого у встановленому законом порядку робочого проекту землеустрою. При цьому переміщення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) в межах однієї і тієї самої земельної ділянки, призначеної для ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва та будівництва індивідуальних гаражів, здійснюється без розроблення робочого проекту землеустрою.

При знятті ґрунтового покриву здійснюється пошарове зняття і роздільне складування верхнього, найбільш родючого шару ґрунту, та інших прошарків ґрунту відповідно до структури ґрунтового профілю, а також материнської породи. Обсяг ґрунтової маси, що підлягає зняттю і роздільному складуванню, визначається в робочих проектах землеустрою.

Відповідно до ч. 3 ст. 3 ЗУ «Про оцінку впливу на довкілля» проведення рекультивації земель на територіях площею 20 га і більше або на територіях та об'єктах природно-заповідного фонду чи в їх охоронних зонах на площі 5 га і більше належить до другої категорії планової діяльності, що може мати значний вплив на довкілля й підлягає оцінюванню впливу на нього¹. Ця процедура вимагає застосування потужної техніки, що може спричинити значний вплив на стан таких природних об'єктів, як атмосферне повітря, об'єкти рослинного світу, поверхневі і ґрунтові води, а також певною мірою об'єкти тваринного світу. В останньому випадку мова йде перш за все про землі природно-заповідного фонду. Що ж стосується земель інших категорій, то здійснення їх рекультивації потребує оцінки впливу на довкілля за умови, що вона охоплюватиме значні за площею території – не менше 20 га.

Роботи зі зняття, складування, збереження й нанесення ґрунтової маси на порушені земельні ділянки здійснюються за рахунок

фізичних та юридичних осіб, з ініціативи або вини яких порушено ґрунтовий покрив. Роботи ж з нанесення знятої ґрунтової маси на малопродуктивні землі провадяться за бажанням власників або землекористувачів (у тому числі орендарів) цих земельних ділянок за їх рахунок. Земельний кодекс України чітко зобов'язує підприємства, установи та організації, які провадять розвідувальні роботи, відшкодовувати власникам землі або землекористувачам усі збитки, в тому числі неодержані доходи, а також за свій рахунок приводити такі земельні ділянки у попередній стан (ч.4 ст. 97).

Традиційно виділяють технічний і біологічний етапи рекультивації земель. На першому етапі (технічному) здійснюється зняття і складування верхнього, найбільш родючого шару ґрунту й вирівнювання поверхні. На другому етапі (біологічному), який розпочинається після завершення першого, відбувається збагачення земельної ділянки органічними речовинами, впровадження сівозмін тощо.

§ 4. Консервація земель

Нині значна частина земель сільськогосподарського призначення руйнується внаслідок деградаційних процесів – сонячної, вітрової ерозії, аридності схилів земель, а також антропогенних навантажень на них. Це зумовлює необхідність проведення консервації деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель. Консервація земель здійснюється шляхом припинення чи обмеження їх господарського використання на визначений термін та залуження, заліснення або ренатуралізації. Порядок консервації земель встановлюється Кабінетом Міністрів України (ст. 172 ЗК України).

В умовах сьогодення саме цей процес є одним з дієвих заходів відновлення якісного стану ґрунтів. Консервації підлягають, не лише малопродуктивні й деградовані землі, а й техногенно забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призвело до деградації земель та її негативного впливу на довкілля і здоров'я людей. До техногенно забруднених належать землі радіаційно небезпечні й радіоактивно забруднені, а також забруднені важкими

¹ Офіційний вісник України. 2017. № 50. Ст. 1549.

металами, іншими хімічними елементами (ст. 169 ЗК України). Необхідність проведення консервації таких земель обумовлюється передусім тим, що їх використання не гарантує одержання екологічно безпечної продукції, яка відповідає встановленим вимогам, нормам, правилам, нормативам.

Консервацію доцільно провадити лише у випадку, якщо інші заходи, спрямовані на відновлення й поліпшення їх якісного стану, не дали очікуваного ефекту. До здійснення консервації таких угідь існує потреба внесення до них поживних речовин, мінеральних добрив, їх землювання шляхом використання ґрунту, знятого при проведенні гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт.

Правові норми щодо консервації деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель містяться в ЗК України (ст. 172) й ЗУ «Про охорону земель» (ст. 51). Крім того, постановою Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р., № 35 було затверджено Порядок консервації земель¹, який визначає організаційні засади щодо консервації названих вище земельних ділянок.

Зі змісту ч. 3 ст. 3 ЗУ «Про оцінку впливу на довкілля» випливає, що зміна цільового призначення земель сільськогосподарського призначення з метою насадження лісу на площі понад 20 га, безпосередньо насадження лісу (крім лісовідновлювальних робіт) на площі понад 20 га або на територіях та об'єктах природно-заповідного фонду чи в їх охоронних зонах на площі 5 га і більше належить до другої категорії планової діяльності, що може мати значний вплив на довкілля й підлягає оцінюванню такого впливу.

Консервація земель здійснюється за наявності: (а) порушення поверхні земельних ділянок унаслідок землетрусів, зсувів, карстоутворення, повеней; (б) еродованих земель, перезволожених земель з підвищеною кислотністю або засоленістю і ґрунтів, забруднених хімічними речовинами та іншими видами забруднення, небезпечних для здоров'я людей; (в) малопродуктивних земель, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю; (г) радіаційно небезпечних, радіоактивно забруднених земель або забруднених важкими металами

¹ Про затвердження Порядку консервації земель: постанова Кабінету Міністрів України від 19.01.2022 р. № 35. Урядовий кур'єр. 22 січ. 2022. № 13.

та іншими хімічними елементами. При віднесенні земель до деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених беруться до уваги орієнтовні показники, що характеризують їх ґрунтові властивості й зумовлюють потребу консервації земель за природно-сільськогосподарськими зонами, які наведені в Додатку до названого Порядку консервації земель.

Консервація земель здійснюється незалежно від форми власності земельної ділянки за ініціативою її власника або на підставі відповідного подання територіальних органів Держгеокадастру та/або територіальних органів Держекоінспекції. Основа заінтересованості в консервації земель сільськогосподарського призначення з боку власників земельних ділянок має полягати в їх економічному інтересі, а віднесення цих земель до деградованих, малопродуктивних чи техногенно-небезпечних, які підлягають консервації, повинно відбуватися з урахуванням усіх фактичних обставин. Насамперед необхідним має бути висновок спеціалізованої організації щодо стану земель, на підставі якого вони будуть віднесені до деградованих, малопродуктивних або техногенно небезпечних.

Консервація земель державної та комунальної власності здійснюється за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, що здійснюють розпорядження земельними ділянками державної та комунальної власності відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗК України.

Рішення про консервацію земель приватної власності здійснюється за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради, на території якої розташована земельна ділянка, на підставі договору про консервацію земель. Такий договір укладається між власником земельної ділянки та відповідною сільською, селищною, міською радою.

При цьому під час проведення заходів з державного нагляду (контролю) за використанням та охороною земель територіальні органи Держгеокадастру та/або територіальні органи Держекоінспекції видають власнику земельної ділянки припис щодо усунення виявлених порушень вимог законодавства з питань, що належать до їх компетенції, а також протягом десяти днів письмово повідомляють уповноваженим органам про потребу у здійсненні консервації земель державної або комунальної власності,

а сільським, селищним, міським радам – земель приватної власності.

Консервація земель незалежно від форми власності здійснюється відповідно до робочого проєкту землеустрою щодо консервації земель, яким визначаються види, способи консервації земель, строк консервації, напрями використання земель, межі земельних ділянок, на яких здійснюється консервація земель. Проєкт консервації земель підлягає погодженню та затвердженню в порядку, встановленому статтею 186 ЗКУ України.

Після закінчення строку консервації земель державної та комунальної власності, визначеного проєктом консервації земель, уповноважений орган приймає рішення про повернення земельної ділянки до господарського використання.

Щодо земельної ділянки приватної власності, то після закінчення строку консервації земельної ділянки, визначеного проєктом консервації земель та договором про консервацію земель, відповідна сільська, селищна, міська рада приймає рішення про повернення земельної ділянки до господарського використання. При цьому після повернення земельної ділянки до господарського використання у разі потреби зміна її цільового призначення здійснюється в установленому ЗК України порядку.

Але на час здійснення консервації земель зміна цільового призначення земельної ділянки та її господарське використання, крім передбаченого проєктом консервації земель, забороняється.

Відповідно до ЗК України громадянам і юридичним особам з державного або місцевого бюджету виділяються кошти для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їх вини, а також з бюджетних коштів надається компенсація зниження доходу як власників землі, так і землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини (ст. 205).

При розгляді консервації земель виникає запитання: до якого саме стану необхідно відновлювати якісний стан земельної ділянки? Відповідь на нього повинна надати агрохімічна паспортизація земельних ділянок як самостійного виду моніторингу ґрунтів. Паспортизація земель сільськогосподарського призначення полягає в обов'язковому обстеженні ґрунтів з видачею агрохімічного па-

спорта поля (земельної ділянки), в якому фіксуються початкові й поточні рівні забезпечення поживними речовинами ґрунтів, рівні їх забруднення токсичними речовинами й радіонуклідами. Така паспортизація цих земель є основним джерелом інформації про якість ґрунтів.

Сьогодні Держгеокадастром забезпечено доступ до набору інформаційно-довідкових даних «Землі, що потребують консервації». У такий спосіб буде забезпечено можливість ідентифікації самозалісених та придатних для створення лісів земельних ділянок державної та комунальної власності з метою їх подальшого використання для досягнення оптимальної лісистості країни відповідно до Указу Президента «Про деякі заходи щодо збереження та відтворення лісів» від 7 червня 2021 р., № 228/2021¹

В умовах сьогоденішнього кризового стану земель роль консервації як одного з головних заходів їх відновлення є надзвичайно важливою, адже її проведення не лише забезпечить виведення з обробітку деградованих і малопродуктивних земель, а й сприяти-ме формуванню їх стійкості до деградації в майбутньому.

§ 5. Правове забезпечення підвищення родючості ґрунтів

Окремою правовою формою забезпечення поліпшення якісного стану земель варто вважати підвищення родючості ґрунтів. У порівнянні з відновленням земель, категорія «підвищення родючості ґрунтів» є вужчою за змістом, оскільки предметом її виступає ґрунтовий покрив земельних ділянок сільськогосподарського та лісгосподарського призначення. Це обумовлюється тим, що саме на землях цих категорій ґрунти відіграють особливо важливе економічне значення і можуть виконувати властиві їм функції основного засобу виробництва продукції сільського та лісового господарства. Крім того, висновок щодо приналежності правової категорії «підвищення родючості ґрунтів» саме до земель

¹ Про деякі заходи щодо збереження та відтворення лісів: Указ Президента України від 07.06.2021 р. № 228/2021. Офіційний вісник України. 2021. № 46. Ст. 2843.

сільськогосподарського та лісгосподарського призначення формується з норм Закону України «Про охорону земель». Зокрема, зазначеним Законом прямо встановлено вимогу до користувачів земельних ділянок лісгосподарського призначення підвищувати родючість ґрунтів на приналежних їм земельних ділянках. У свою чергу, предметом відновлення виступають землі всіх категорій, незалежно від основного цільового призначення.

Поняття “підвищення родючості ґрунтів” виходить за межі охорони ґрунтів. Свідченням цього виступає закріплене статтею 1 Закону України “Про охорону земель” визначення охорони ґрунтів, яке не містить в собі норми щодо підвищення родючості ґрунтів і визначає їх охорону як систему правових, організаційних, технологічних та інших заходів, спрямованих на збереження і відтворення родючості та цілісності ґрунтів, їх захист від деградації, ведення сільськогосподарського виробництва з дотриманням ґрунтозахисних технологій та забезпеченням екологічної безпеки довкілля. Отже, правова охорона ґрунтів полягає у відновленні їхнього стану, запобіганні руйнуванню та недопущенні заподіяння шкоди цьому природному ресурсу або його знищення. У відносинах з охорони ґрунтів має місце ймовірне або реальне пошкодження (знищення) природного ресурсу внаслідок впливу на нього правової або неправової поведінки суб’єкта господарювання, або ж внаслідок впливу природних факторів. Тож, об’єктами правової охорони ґрунтів земельних ділянок виступають лише ті ґрунти, які піддавалися негативним впливам з боку людини чи природи.

На відміну від охорони, правове забезпечення підвищення родючості ґрунтів являє собою комплекс заходів, спрямованих на забезпечення позитивної зміни якісних характеристик ґрунту і доведення їх до стану, що за показниками якості перевищує первинний (природний). В цьому випадку мова йде не про відновлення порушеного права (чи запобігання такому порушенню), а, скоріше, про удосконалення правового становища суб’єкта правовідносин з підвищення родючості ґрунтів шляхом удосконалення якісного стану об’єкта цих правовідносин. Приміром, елементом правового забезпечення підвищення родючості ґрунтів в Україні слід вважати норму ч. 3 ст. 166 Земельного кодексу України, якою встановлено, що ґрунт, знятий з поверхонь земельних ділянок при проведенні

ґрунчодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт підлягає нанесенню його на малопродуктивні ділянки або на ділянки без ґрунтового покриву.

Разом з тим, суспільні відносини у сфері підвищення родючості ґрунтів, виходячи за рамки ґрунтоохоронних суспільних відносин, все ж нерозривно пов’язані з ними, оскільки гарантуються тими самими методами правової регламентації, ґрунтуються на тих самих принципах правового регулювання. Зокрема, правове забезпечення підвищення родючості ґрунтів вбачається неможливим без забезпечення належної правової охорони та раціонального використання предмета цих відносин (родючого шару ґрунту). Тож, принцип забезпечення раціонального використання й охорони земель є основоположним для правового забезпечення підвищення родючості ґрунтів в Україні. Його реалізація передбачає покладання на власників і землекористувачів обов’язку підвищувати родючість ґрунтів на належних їм земельних ділянках. Наявність передбаченого в законодавстві обов’язку зумовлює існування відповідних суспільних відносин, що характеризуються власною специфікою і потребують окремої правової регламентації. Правове регулювання відносин у сфері підвищення родючості ґрунтів забезпечується в земельному законодавстві спеціальними матеріальними та процедурними нормами, котрі у своєму системному зв’язку утворюють самостійний правовий інститут. Передумовою його формування виступають суспільні відносини у цій сфері. Правовому інституту підвищення родючості ґрунтів властиві такі ознаки, як: юридична єдність, узгодженість й фактична однорідність норм, що його утворюють; специфічний предмет, статус суб’єктів; наявність спеціальної термінології та законодавчих конструкцій; спрямованість правових норм на досягнення мети забезпечення позитивної зміни якісного стану ґрунтової родючості тощо.

Категорію “підвищення родючості ґрунтів” можна розуміти в широкому та вузькому значеннях. В широкому розумінні підвищення родючості ґрунтів охоплює в собі весь комплекс прогресивних заходів (правових, організаційних, економічних, технічних, наукових тощо), спрямованих на позитивну зміну якісних характеристик ґрунту. При цьому, не має значення, чи перевищено під час реалізації заходів з підвищення родючості ґрунтів рівень їх тради-

ційної родючості. Важливим є те, що результатом такої діяльності повинно бути досягнення рівня родючості не нижчого за встановлені державою нормативи. В цьому сенсі підвищення родючості ґрунтів за змістом збігається з відновленням земель.

Поняття “підвищення родючості ґрунтів” у вузькому розумінні слід вживати у випадках, коли йдеться про позитивні зміни ґрунтової родючості до стану, котрий за якісними показниками перевищує первинний (природний). При цьому, обов'язковою умовою для запровадження таких заходів виступає наявність достовірних відомостей про первинний (або попередній) рівень родючості ґрунтів. Такі дані заносяться до агрохімічного паспорта поля в результаті проведення моніторингу ґрунтів відповідної земельної ділянки.

Підвищення родючості ґрунтів забезпечується завдяки застосуванню системи спеціальних заходів. Найбільш важливими серед них є: (1) оптимізація структури сільськогосподарського землекористування, яка включає заходи з консолідації земель сільськогосподарського призначення, консервації деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених земель, утворення та охорони екологічно стійких агроландшафтів; (2) розробка та впровадження науково-обґрунтованих систем землеробства, елементами якої виступають заходи щодо меліорації земель, дотримання правил сівозмін, запровадження ґрунтозахисних технологій обробки ґрунту та ін.

Перша з названих правових форм підвищення родючості ґрунтів застосовується в тих випадках, коли ґрунти земельних ділянок безпосередньо не використовуються за своїм призначенням в процесі господарської діяльності власників і користувачів земельних ділянок. Що ж стосується другої правової форми підвищення родючості ґрунтів, то її дію слід застосовувати тоді, коли мова ведеться про безпосереднє використання земельних ділянок, зокрема їх родючого шару ґрунту в процесі виробництва продукції сільського господарства.

Контрольні питання

1. Дайте визначення відновлення земель.
2. Які існують заходи з відновлення земель та їх класифікація?
3. Визначте правові форми рекультивациі порушених земель.

4. Консервація земель як форма їх охорони: сутність та специфіка.

5. Правове забезпечення підвищення родючості ґрунтів.

РОЗДІЛ XV. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

§ 1. Загальна характеристика юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства

Юридична відповідальність полягає в застосуванні до правопорушника заходів державного примусу за вчинене ним правопорушення. Її сутність складає покладення на особу, яка вчинила правопорушення, обов'язку, що не існував до вчинення правопорушення, та виник лише у зв'язку з правопорушенням або позбавлення існуючого права.

Відповідальність за порушення земельного законодавства є важливим складовим елементом правового забезпечення раціонального використання, охорони та відтворення земель. Вона здійснюється в рамках правовідносин між суб'єктом, який порушив приписи земельно-правової норми, з одного боку, і державою в особі її органів – з другого. Як система заходів державного примусу, які застосовуються до винних у випадку невиконання ними вимог земельного законодавства, юридична відповідальність спрямована на стимулювання дотримання земельно-правових норм, відновлення порушених земельних прав, а також попередження вчинення земельних правопорушень.

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

Відповідальність за порушення земельного законодавства завжди пов'язана з негативними правовими наслідками як результатом неправомірних дій винної особи. У тих випадках, коли, наприклад, при вилученні (викупі) земельних ділянок для державних або суспільних потреб власникам земельних ділянок або землекористувачам завдаються збитки, питання про

відповідальність не виникає. Тут мають місце гарантії захисту порушених прав суб'єктів правомірними діями уповноважених державних органів.

Відповідальність у зазначеній сфері становить певний правовий наслідок порушення відповідних земельно-правових приписів. Вона пов'язана з покладанням на конкретну фізичну або юридичну особу обов'язку відповідати за протиправну поведінку.

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

Відповідальність за порушення земельного законодавства виконує ряд важливих функцій. По-перше, вона виступає як засіб забезпечення виконання його вимог.

По-друге, відповідальність у зазначеній сфері – це важливий елемент механізму гарантій земельних прав власників земельних ділянок та землекористувачів.

По-третє, норми цього правового інституту стимулюють дотримання приписів земельного законодавства. Сутність даної функції виражається в заохоченні суб'єктів земельних відносин до більш раціонального використання, охорони та відтворення земельних ділянок.

По-четверте, в умовах переходу економіки країни до ринкових відносин зростає роль компенсаційної функції юридичної відповідальності.

У сучасних умовах земельного реформування важливого значення набувають охоронна, превентивна та виховна функції відповідальності за земельні правопорушення. Вони є засобом охорони та забезпечення встановленого в державі земельного правопорядку. Застосування заходів юридичної відповідальності до правопорушника попереджує його та інших осіб про недопустимість вчинення в майбутньому земельних правопорушень. Крім того, ця відповідальність сприяє формуванню у людей мотивів правомірної

поведінки. Нарешті, в окремих випадках юридична відповідальність за порушення земельного законодавства виконує каральну функцію, коли вона виступає наслідком вчинення кримінальних чи адміністративних правопорушень.

Відповідальність за порушення земельного законодавства є міжгалузевим інститутом. Її реалізація здійснюється з використанням різних за характером заходів впливу на правопорушників. Специфіка застосування цих заходів у кожному випадку залежить від характеру правопорушення та конкретних обставин.

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства залежно від застосовуваних санкцій поділяється на адміністративну, кримінальну, цивільно-правову, матеріальну та дисциплінарну. Такі види юридичної відповідальності перераховані у ст. 92 Конституції України.

У правовій літературі інколи обґрунтовується необхідність виділення поряд із традиційними (вже названими) видами відповідальності ще й спеціальної відповідальності за порушення земельного законодавства¹. Спеціальною вважається відповідальність, яку становлять заходи правового впливу на порушників земельного законодавства, передбачені ЗК України та законодавством, яке його доповнює. Ця точка зору є дискусійною. Іноді ознаки спеціальної земельно-правової відповідальності вбачають у випадках, коли правопорушник, наприклад, самостійно не повертає самовільно зайняту земельну ділянку і не здійснює заходів щодо реалізації вимог ч. 2 ст. 212 ЗК України. Такі заходи впливу на правопорушників дійсно передбачені чинним земельним законодавством. Але за своєю сутністю вони є специфічними санкціями, які в адміністративному порядку застосовуються судовими та іншими органами до правопорушників. Ці санкції можуть стосуватися як носіїв земельних прав, так і інших осіб – правопорушників. Введення ж в обіг поряд з традиційними видами відповідальності інших її видів навряд чи є доцільним.

¹ Правдюк А. Визначення та застосування земельно-правової відповідальності як спеціального виду юридичної відповідальності. *Підприємництво, господарство і право*. 2014. №7. с. 45-47.

§ 2. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності

Відповідальність за порушення земельного законодавства настає лише за наявності відповідних підстав, тобто її фактичних і правових передумов, без яких вона не може бути реалізована.

Фактична підстава відповідальності зводиться до наявності протиправного діяння (дії чи бездіяльності), яке викликає формування правовідносин відповідальності. Але виникнення цих відносин пов'язане з необхідністю того, щоб модель конкретного правопорушення була передбачена у правовій нормі, тобто неодмінною умовою для притягнення порушника земельного законодавства до юридичної відповідальності є визначення в законі заходів державного примусового впливу, який повинен застосовуватися до особи за вчинення нею протиправного діяння.

Юридичною підставою відповідальності в зазначеній сфері виступають відповідні нормативні приписи, які чітко фіксують елементи складу правопорушення і містять його юридичні ознаки. Крім того, необхідним є правозастосовний акт, який повинен конкретизувати загальні приписи охоронювальної норми права та визначати вид і міру юридичної відповідальності.

Необхідною підставою притягнення особи до юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства є вчинення нею земельного правопорушення, яким вважається суспільно шкідлива дія чи бездіяльність, що суперечить нормам земельного права, за вчинення якої винна, деліктоздатна особа несе юридичну відповідальність.

Земельне правопорушення як результат протиправної поведінки особи породжує охоронні правовідносини, в межах яких реалізуються заходи юридичної відповідальності, які застосовуються до правопорушника за скоєне ним правопорушення.

Сутність земельного правопорушення полягає в тому, що воно завжди виступає як конкретне діяння деліктоздатного суб'єкта, тобто суб'єкта, здатного відповідно до закону самостійно нести юридичну відповідальність за власні винні протиправні дії.

Земельні правопорушення, за скоєння яких настає юридична відповідальність, характеризуються специфічними ознаками.

По-перше, вони завжди пов'язані із землею. При цьому такий зв'язок може виявлятися у різних формах (використання земель не за їх цільовим призначенням, псування та забруднення земель, не своєчасне повернення тимчасово займаних земель та ін.) По-друге, до земельних правопорушень можуть бути віднесені лише ті правопорушення, зв'язок із землею яких є безпосереднім.

Склад земельного правопорушення утворюють чотири основних елементи: об'єкт, об'єктивна сторона, суб'єкт і суб'єктивна сторона правопорушення. Вони у свою чергу характеризуються складним змістом.

Перелік видів порушень земельного законодавства закріплений ст. 211 ЗК України. Він включає: укладення угод з порушенням земельного законодавства; самовільне зайняття земельних ділянок; псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами; розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель; невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням; порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням; знищення межових знаків та ін.

Наведений перелік видів названих правопорушень не є вичерпним. У ч. 2 ст. 211 ЗК України передбачено, що законом може бути встановлено відповідальність і за інші порушення земельного законодавства.

Аналіз земельно-правових норм свідчить, що закріплений ЗК України (ст. 211) перелік порушень земельного законодавства дещо збіднений і мав би бути значно ширшим. Зокрема, із змісту правових приписів гл. 17 ЗК України стосовно добросусідства випливає, що власники та користувачі земельних ділянок зобов'язані здійснювати такі дії, які б забезпечували найменше незручностей чи виключали неприпустимий вплив щодо використання сусідніх земельних ділянок та ін. Але невиконання обов'язків, закріплених правилами добросусідства, на жаль, не віднесено законом до порушень земельного законодавства. Аналогічна ситуація складалася і щодо обмежень прав на землю. Порушення вимог, які забезпе-

чують правовий режим охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон та зон особливого режиму використання земель, згідно із ст. 211 ЗК України не вважається самостійним порушенням земельного законодавства.

Статті 154 і 155 ЗК України встановлюють відповідальність органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування відповідно за порушення права власності на землю та видання актів, які порушують права власників земельних ділянок. Але у переліку порушень земельного законодавства вказані дії не названі.

За вчинення окремих порушень земельного законодавства спеціальним законодавством встановлена адміністративна та кримінальна відповідальність (незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) або кримінальна відповідальність (наприклад, за безгосподарське використання земель), але такі порушення не визначені у статті 211 ЗК України. Водночас за ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них, а також порушення строків розгляду заяв щодо виділення земельних ділянок, які названі у ст. 211 ЗК України, ні адміністративна, ні кримінальна відповідальність взагалі не встановлена.

До переліку видів порушень земельного законодавства включені різні за характером і змістом земельні правопорушення.

Особливості суб'єктивних і об'єктивних ознак порушень земельного законодавства та їх юридичних характеристик дають можливість класифікувати їх за різними підставами. Так, усі земельні правопорушення залежно від конкретного виду об'єктів прийнято поділяти умовно на дві групи: власне земельні правопорушення 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 їх складу віднесено такі правопорушення, як невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням; самовільне зайняття земельних ділянок; знищення межових знаків; ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них; порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок та деякі інші.

Серед цих правопорушень можна виділити земельні правопорушення майнового характеру.

До земельних правопорушень екологічної спрямованості відносяться ті порушення, вчинення яких пов'язане із заподіянням шкоди землі або докільню в цілому чи створенням реальної загрози заподіяння такої шкоди. Вони є одночасно і екологічними правопорушеннями. Їх об'єктом виступають встановлені на законодавчому рівні порядок і правила використання, охорони та відновлення земель. Зазначену групу земельних правопорушень становлять: псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами; невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту та ін.

Поділ порушень земельного законодавства можливий і за іншими ознаками. Так, з урахуванням ступеня суспільної шкоди серед земельних правопорушень можна розрізнити злочини і проступки. До злочинів у галузі земельного правопорядку відносять суспільно небезпечні діяння, за скоєння яких передбачена кримінальна відповідальність. У складі цих правопорушень виокремлюється група злочинів, що мають екологічний характер, до яких відносяться ті суспільно небезпечні діяння, об'єктом яких виступає земля як об'єкт екологічної системи. Серед них розрізняються: забруднення або псування земель (ст. 239 КК України); безгосподарське використання земель (ст. 254 КК України); порушення правил екологічної безпеки (ст. 236 КК України) та деякі інші.

Земельні правопорушення можуть бути класифіковані, наприклад, за суб'єктами: вчинені деліктоздатними фізичними особами та вчинені юридичними особами.

Якщо брати до уваги суб'єктивну сторону земельних правопорушень, то можна розрізнити умисне і необережне діяння порушника.

За формою зовнішнього вираження земельні правопорушення можуть виступати і як протиправні дії, і як протиправна бездіяльність.

Можливий й інший поділ земельних правопорушень. Він залежатиме від мети та критерію, що буде покладено в основу їх класифікації.

§ 3. Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення

За вчинені земельні правопорушення настає юридична відповідальність винних суб'єктів.

Згідно з ч. 1 ст. 211 ЗК України громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність. Можливість застосування до осіб, винних у вчиненні земельних правопорушень, до дисциплінарної відповідальності зазначеною статтею прямо не передбачена. Але з цього не випливає, що притягнення порушників земельного законодавства до такої відповідальності взагалі виключається.

Вчинення земельного правопорушення – фактична підстава юридичної відповідальності. Правовою підставою відповідальності є правові приписи, які закріплюють відповідні санкції за недотримання або порушення обов'язків суб'єктами, а також за вчинення інших протиправних діянь.

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

Санкції за земельні правопорушення і порядок їх застосування щодо кожного з названих видів юридичної відповідальності характеризуються певною специфікою.

Особливості властиві, насамперед, цивільно-правовій відповідальності, що настає за наявності факту порушення земельного законодавства, яке пов'язане із заподіянням шкоди землям, правам та інтересам власників землі, землекористувачів, у тому числі орендарів, незалежно від притягнення винних до інших видів відповідальності. Шкода, яка виступає безпосереднім наслідком вчинення земельних правопорушень (забруднення, засмічення земель, псування і знищення родючого шару ґрунту, невиконання обов'язкових заходів щодо поліпшення земель та охорони ґрунтів та ін.), вважається протиправною. Її слід відрізнити від правомірної шкоди, яка завдана правомірними діями, що підлягає відшкодуванню

лише у випадках, прямо передбачених законом. Це має місце, зокрема, при вилученні (викупі) земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності (статті 146–147 ЗК України), або тимчасовому їх зайнятті, обмеженні прав власників землі, землекористувачів, у тому числі орендарів, у передбачених законом випадках.

Оскільки загальні принципи цивільно-правової відповідальності у сфері земельних відносин закріплені земельним законодавством, норми цивільного законодавства застосовуються субсидіарно, якщо ці відносини не регулюються спеціальним, тобто земельним законодавством.

Серед порушень земельного законодавства, які зумовлюють настання цивільно-правової відповідальності, самостійну групу становлять угоди щодо земельних ділянок, які укладені з порушенням встановленого законом порядку, тобто не відповідають вимогам закону. Стаття 210 ЗК України передбачає, що такі угоди (купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок) визнаються недійсними за рішенням суду.

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

Чинне земельне законодавство покладає обов'язок на підприємства, установи, організації і громадян відшкодовувати збитки, завдані ними внаслідок порушення земельного законодавства, у порядку і розмірах, визначених законодавством. При цьому застосування заходів дисциплінарної, адміністративної чи кримінальної відповідальності не звільняє винних від компенсації завданої шкоди.

Водночас підстави та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам визначені правовими приписами гл. 24 ЗК України. Такими збитками вважаються наявні, дійсні прямі збитки, до складу яких включаються: вартість будинків і споруд, плодючих, декоративних, лісових, деревно-чагарникових та інших багаторічних насаджень, вартість зрошувальних чи осушувальних систем, конкретні витрати на поліпшення якісного стану земель чи ґрунтів тощо. Відшкодуванню підлягають і неодержані доходи у всіх випадках, коли вони обґрунтовані.

За наявності підстав відшкодування збитків, закріплених ст. 156 ЗК України (погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників; приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан; неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки та ін.), відбувається, якщо вони є результатом порушення земельного законодавства.

Зазначимо, що перелік підстав відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам останнім часом розширений. Так, ст. 156 ЗК України доповнена п. «е» – використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі та п. «є» - використання земельних ділянок для потреб надрокористування з метою дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення.

Відшкодуванню підлягають збитки, які включають не тільки суму коштів на відшкодування пошкодження, погіршення самих земель або ґрунтів, але й витрати на відшкодування негативних наслідків, які спричинили винні особи внаслідок вчинення неправомірних дій, що унеможливають подальше цільове використання відповідних земельних ділянок.

Певною специфікою характеризується цивільно-правова відповідальність з точки зору порядку визначення розміру шкоди, яка завдана порушенням земельного законодавства.

Розмір шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів, визначається відповідно до Методики, затвердженої Мінекобезпеки від 27 жовтня 1997 р. № 171; визначення розміру збитків, заподіяних внаслідок не проведення робіт з рекультивациі порушених земель, здійснюється відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17 грудня 2008 р. № 1098; визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, їх використання не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву без спеціального дозволу здійснюється згідно із спеціальною Методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963 та 11 Додатків до неї.

Зазначимо, що постанова Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2020 р. №800 до останньої Методики внесені істотні зміни до порядку розрахунку шкоди, заподіяної внаслідок вчинення названих вище земельних правопорушень. Насамкінець до постанови Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963 постановою Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2022 р. № 131 внесені чергові зміни. Так, словосполучення «зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу» замінено словами «псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання». Методика в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2022 р. № 131 спрямована на визначення розміру шкоди, заподіяної державі територіальним громадам, юридичним особам та громадянам, на всіх категоріях земель внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання.

Окремі аспекти застосування цивільної відповідальності за земельні правопорушення розглядаються у Постанові Вищого господарського Суду України «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» від 17 травня 2011 р. № 6, а також у Постанові Пленуму Верховного Суду від 16 квітня 2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ».

Самостійний характер мають засоби адміністративної відповідальності за земельні правопорушення. Визначення складу земельних правопорушень і порядок притягнення до адміністративної відповідальності за їх вчинення встановлено Кодексом України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП).

Адміністративна відповідальність пов'язана також із застосуванням уповноваженими органами і посадовими особами адміністративних стягнень до суб'єктів, винних у вчиненні адміністративних проступків у галузі земельних відносин. Вона є оперативним засобом впливу на правопорушників і застосовується в адміністративному, інколи – у судовому порядку. При цьому покладається на винних осіб лише за ті проступки, які не є суспільно небезпечними і передбачені чинним адміністративним законодавством.

Земельні правопорушення, за вчинення яких передбачена адміністративна відповідальність, з урахуванням суб'єктного складу поділяються на три групи: вчинені посадовими особами, посадовими особами і громадянами, тільки громадянами. Так, відповідно до ст. 532 КУпАП України тільки посадові особи притягуються до адміністративної відповідальності за перекручення даних державного земельного кадастру і приховування інформації про наявність земель запасу або резервного фонду.

Псування і забруднення сільськогосподарських та інших земель (ст. 52 КУпАП), порушення правил використання земель (ст. 53 КУпАП), самовільне зайняття земельної ділянки (ст. 531 КУпАП), несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель або неприведення їх у стан, придатний для використання за призначенням (ст. 54 КУпАП), самовільне відхилення від проектів землеустрою (ст. 55 КУпАП) – це самостійні земельні правопорушення, при вчиненні яких до адміністративної відповідальності притягуються як громадяни, так і посадові особи. Нарешті, знищення громадянами межових знаків меж землекористувань (ст. 56 КУпАП) тягне за собою накладення штрафу лише на громадян.

За порушення земельного законодавства можлива і кримінальна відповідальність. Вона передбачена ст. 239 КК України за забруднення або псування земель та ст. 254 КК України за безгосподарське використання земель.

Порушення одних і тих же правил використання та охорони земель або вчинення аналогічних протиправних дій тягнуть за собою в одних випадках кримінальну, в інших – адміністративну відповідальність.

Так, за псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними і радіоактивними речовинами, нафтою і нафтопродуктами, неочищеними стічними водами, виробничими та іншими відходами згідно зі ст. 52 КУпАП передбачена адміністративна відповідальність у вигляді штрафу. Водночас ст. 239 КК України встановлено, що забруднення або псування земель речовинами, відходами чи іншими матеріалами, шкідливими для життя, здоров'я людей або довкілля, внаслідок порушення спеціальних правил, якщо це створило небезпеку для життя, здоров'я людей чи довкілля, є підставою для притягнення винних до кримінальної відповідальності.

Коли за порушення земельного законодавства не настає ні кримінальна, ні адміністративна відповідальність, можливе настання дисциплінарної відповідальності. Вона являє собою застосування до осіб, які перебувають у трудових відносинах з підприємством, установою чи організацією, винних у скоєнні дисциплінарних проступків земельно-правового характеру, заходів особистого впливу у вигляді накладення дисциплінарних стягнень, передбачених трудовим законодавством.

Контрольні питання

1. Загальні засади юридичної відповідальності в земельному праві України.
2. Що таке земельне правопорушення?
3. Склад та види земельного правопорушення.
4. Якою є процедура притягнення до адміністративної відповідальності за порушення земельного законодавства?
5. Особливості майнової відповідальності за земельні правопорушення.
6. Які земельно-правові санкції можуть застосовуватися до правопорушників?
7. Що означає самовільне зайняття земельної ділянки?
8. Особливості кримінальної відповідальності за порушення земельного законодавства.
9. За які злочини у сфері земельних відносин передбачена кримінальна відповідальність?

ОСОБЛИВА ЧАСТИНА

РОЗДІЛ XVI.

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

§ 1. Поняття та склад земель сільськогосподарського призначення

Принципове конституційне положення про те, що «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» (ст. 14), передусім і найбільш безпосередньо стосується земель сільськогосподарського призначення. Це зумовлено такими факторами: а) Україна – велика аграрна держава, яка має еталонно найцінніші у світі ґрунти; б) із 60,3 млн га усіх земель України землі сільськогосподарського призначення держави становлять майже 70 % (42,7 млн га), а площа ріллі – 32,5 млн. гектарів, або 78,4 % усіх сільськогосподарських угідь. Показник площі сільськогосподарських угідь у розрахунку на одну особу є найвищим серед європейських країн і становить 0,9 га (середній показник європейських країн – 0,44 га); в) ці землі стали базою проведення земельної та аграрної реформ; г) такі землі є основним і незамінним засобом виробництва сільськогосподарської продукції, а отже, базою продовольчої безпеки держави; ґ) вони є загальною умовою та предметом сільськогосподарської праці; д) сільськогосподарські землі підпорядковані принципу раціональності використання та охорони.

Таким чином, землі сільськогосподарського призначення є унікальним природним ресурсом, основою економічного розвитку держави та матеріального добробуту Українського народу.

Земельний кодекс України визначає землями сільськогосподарського призначення «землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської нау-

ково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей» (ч. 1 ст. 22). Тобто основоположним є основна мета їх використання — виробництво продукції сільського господарства.

Земельний кодекс України деталізував поняття земель сільськогосподарського призначення за їх цільовим призначенням і включив до нього також землі, надані для сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, а також ті, на яких розміщена відповідна виробнича інфраструктура (виробничі приміщення, оптові ринки сільськогосподарської продукції, склади, ферми тощо).

Базовими термінами законодавчого поняття земель сільськогосподарського призначення є: землі, які «надані» або «призначені» для потреб сільського господарства. Отже, самостійність цієї категорії земель у складі земель України визначається юридичним фактом надання їх для використання у сільському господарстві, або ж призначення для цих потреб. Продуктивність земель сільськогосподарського призначення (ґрунтів)¹ значною мірою викликана причинами екологічного змісту, що означає, з одного боку, їх природну зумовленість, а з другого – необхідність забезпечення гармонізації економічних та екологічних властивостей при вирощуванні сільськогосподарської продукції.

Склад земель сільськогосподарського призначення зумовлений їх цільовим призначенням. Відповідно до ст. 22 ЗК України до цих земель належать: сільськогосподарські угіддя і несільськогосподарські угіддя. Найбільш характерною і найважливішою є перша група – сільськогосподарські угіддя, під якими слід розуміти, передусім, рілля (орні землі), а також землі під багаторічними насадженнями (садами, виноградниками, посадками хмелю тощо), сіножатями, пасовищами, перелогами. Рілля, або орні землі, є найціннішою складовою земель сільськогосподарського призначення. Саме вони характеризуються наявністю ґрунтового покриву, який

¹ Термін «ґрунти» означає поверхневий шар земель сільськогосподарського призначення, що характеризується певною якістю і вмістом гумусу – комплексу специфічних органічних речовин, які зумовлюють їх природну властивість родючості.

забезпечує їх унікальну природну властивість родючості, їх значення як основного засобу виробництва зернової продукції, вирощування технічних та інших сільськогосподарських культур.

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

З метою удосконалення правил землекористування у земельному законодавстві як окремий об'єкт земельних правовідносин визначається «масив земель сільськогосподарського призначення», що є сукупністю земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що складаються з сільськогосподарських та необхідних для їх обслуговування несільськогосподарських угідь (земель під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами, лінійними об'єктами, об'єктами інженерної інфраструктури, а також ярами, заболоченими землями, іншими угіддями, що розташовані всередині земельного масиву), мають спільні межі та обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу (автомобільними дорогами загального користування, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об'єктами тощо) (ст. 1 Закону України «Про землеустрій»¹).

Крім поділу земель сільськогосподарського призначення на дві групи, ЗК України виділяє й інші структурні характеристики цих земель. Зокрема, виділені «ґрунти земельних ділянок» в окремий і особливий об'єкт охорони (ст. 168).

Окрему групу у складі земель сільськогосподарського призначення становлять «особливо цінні землі», серед яких у ст. 150 ЗК України виділено: чорноземи нееродовані несолонцюваті на ле-

¹ Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>

сових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття (п. «а»). Для них встановлено спеціальний порядок зміни їх цільового призначення та припинення прав на них.

§ 2. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення

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

Сільськогосподарське землевикористання — особливо специфічний вид землевикористання, що зумовлено двома головними факторами: природними особливостями земель сільськогосподарського призначення та їх важливим соціальним призначенням. У зв'язку з цим правовий регулятивний вплив на землі сільськогосподарського призначення реалізується у певних положеннях, що характеризують особливості їх правового режиму.

1. Центральне місце земель сільськогосподарського призначення у складі земель України. Це впливає з конституційного закріплення цих земель як «основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави». Зазначене положення зумовлене також таким принципом земельного законодавства, як поєднання особливостей використання земель, як природного ресурсу і основного засобу виробництва.

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

2. Пріоритетність земель сільськогосподарського призначення. Цей принцип знайшов своє спеціальне закріплення у ст. 23 ЗК України. Його головним змістом є норма про те, що «землі, придатні для потреб сільського господарства (крім самозалісених земель), повинні надаватися насамперед для таких цілей: 1) ведення сільського господарства; 2) ведення лісового господарства; 3) створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.» (ч.1 ст.23). Йдеться про природну властивість цих земель виконувати функцію основного засобу виробництва.

Для будівництва промислових підприємств, залізниць та автомобільних шляхів, ліній електропередачі і зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних із веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості (ч. 3 ст. 23 ЗК України).

3. Визначення кола суб'єктів сільськогосподарського землевикористання. Суб'єктами землевикористання цього виду земель можуть бути як фізичні, так і певні юридичні особи, зокрема, фермерські господарства, сільськогосподарські кооперативи, приватні аграрні підприємства.

Чинне земельне законодавство України містить обмеження щодо суб'єктів, яким землі сільськогосподарського призначення можуть передаватися у власність та надаватися у користування шляхом чіткого визначення цілей подальшого використання. Так, законодавством передбачена можливість набуття прав громадянами України (у власність чи оренду), іноземцями та особами без громадянства (лише на умовах оренди) на земельні ділянки, призначені для садівництва. У подальшому вони можуть використовуватись для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо (ч. 3 ст. 35 ЗК України).

Державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям надаються земельні ділянки із земель державної і комунальної власності у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва (ст. 24 ЗК України).

Несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати права на землі сільськогосподарського призначення для ведення підсобного господарства (приватні - у власність або оренду, державні та комунальні - в оренду) (ст. 37 ЗК України).

Загальним для всіх цих суб'єктів є здійснення ними сільськогосподарського землевикористання, їх безпосередній зв'язок із сільськогосподарським виробництвом.

Як громадяни України, так і юридичні особи України, будучи спеціальними суб'єктами земельних відносин, володіють і спеціальною — земельною правоздатністю. Суб'єктами права власності на землі сільськогосподарського призначення можуть бути громадяни України, юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади; територіальні громади; держава та, за певних умов, банки (ч.1 ст.130 ЗК України).

4. Раціональність — важливий принцип сільськогосподарського землевикористання. Публічно-правове значення земель сільськогосподарського призначення, їх незамінна роль для забезпечення продовольчої безпеки всієї країни роблять принцип раціонального використання цих земель всеосяжною вимогою для всіх суб'єктів земельних відносин.

Під раціональністю землевикористання слід розуміти не стільки максимальну економічну ефективність, скільки наукову обґрунтованість і найбільшу доцільність використання найціннішої категорії земель з одночасним дотриманням екологічних правил їх охорони. Тому не випадково ст. 5 ЗК України забезпечення раціонального використання та охорони земель закріпила як принцип земельного законодавства. У зв'язку з особливою цінністю і водночас посиленою можливістю погіршення стану земель сільськогосподарського призначення для них цей принцип має першочергове значення. З цим пов'язана і потреба посиленої правової охорони цих земель, зокрема ґрунтів як «об'єкта особливої охорони» (ст. 168 ЗК України).

Принцип раціональності землевикористання найбільше значення має для земель сільськогосподарського призначення, оскільки для інших категорій земель важливим є лише факт відведення зе-

мель, а не їх господарське використання. Для земель сільськогосподарського призначення порядок і умови їх цільового виробничого (та іншого) використання становлять основу змісту земельної правосуб'єктності.

§ 3. Правові форми використання земель сільськогосподарського призначення

Проведення земельної реформи в Україні, започаткованої з прийняттям Постанови Верховної Ради УРСР «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року № 563-ХІІ, мало своїм наслідком запровадження багатоманітності правових форм використання земель. Її головним об'єктом стали землі сільськогосподарського призначення. Як наслідок, на сучасному етапі використання земель сільськогосподарського призначення в Україні може здійснюватися: 1) на праві власності; 2) на праві постійного користування; 3) на праві оренди; 4) на праві користування чужими земельними ділянками (емфітевзису, сервітуту).

В аграрному секторі економіки України сформувалася принципово нова система відносин земельної власності, основу якої становлять відносини приватної власності на землі сільськогосподарського призначення.

Більшість громадян України отримали земельні ділянки сільськогосподарського призначення у власність безоплатно у результаті приватизації земель колективних сільськогосподарських підприємств (колишні члени цих підприємств), а також із земель державної та комунальної власності у порядку безоплатної приватизації.

З прийняттям у 1996 році Конституції України сформувалася нова система відносин власності на землю. Основний Закон держави чітко не закріпив форми власності на землі, хоча по суті окресливши коло суб'єктів права власності (громадяни, юридичні особи, держава та територіальні громади (ч. 2 ст. 14 та ст. 142), структурно визначив приватну, державну і комунальну власність на землі. ЗК України 2001 року чітко закріпив ці три форми власності на землю (ч. 3 ст. 78), що поширюється і на землі сільськогосподарського призначення.

Зазначимо, що правовою основою для колективної власності на землю залишився Закон України «Про колективне сільськогосподарське підприємство»¹. Організаційні та правові засади виділення власником земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості) із земель, що належали колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам на праві колективної власності, а також особливості розпорядження землями та використання земель, що залишилися у колективній власності після розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) були визначені у Законі України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»². Водночас неврегульованість значного кола питань, пов'язаних з правовим режимом земель сільськогосподарського призначення, які перебувають у колективній власності, зумовила необхідність внесення істотних змін до чинного законодавства України³.

По-перше, землі колективних сільськогосподарських підприємств, що припинені (крім земельних ділянок, які перебувають у приватній власності), з 01 січня 2019 року вважаються власністю територіальних громад, на території яких вони розташовані.

По-друге, щодо земель колективних сільськогосподарських підприємств, що не були припинені як юридична особа, та якщо власники земельних часток (паїв) після розподілу земельних ділянок, що підлягали паюванню, до 1 січня 2019 року не прийняли рішення про розподіл інших земель, які залишилися у колективній власності такого підприємства, то сільськогосподарські угіддя, які

¹ Про колективне сільськогосподарське підприємство: Закон України від 14 лютого 1992 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2114-12>

² Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 5 червня 2003 р. № 899-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15>

³ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України від 10 липня 2018 р. № 2498-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#n5>

підлягали паюванню, і не передані у власність, розподіляються за згодою більшості осіб, що мають право на земельну частку, й яким були виділені земельні ділянки в розмірі земельної частки (паю). Якщо ці особи до 1 січня 2025 року не реалізують ці норми, то вважається, що суб'єкти права колективної власності відмовилися від права колективної власності на землю, а зазначені землі (крім невитребуваних часток (паїв) і сформованих за їх рахунок земельних ділянок, а також нерозподілених земельних ділянок) передаються у комунальну власність в порядку визнання майна безхазяйним.

По-третє, нерозподілені земельні ділянки, невитребувані частки (паї) після формування їх у земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до дня державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участі у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок. У разі, якщо до 1 січня 2025 року власник невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємець не оформив право власності на земельну ділянку, він вважається таким, що відмовився від одержання земельної ділянки. Така невитребувана земельна частка (пай) після формування її у земельну ділянку за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради (у разі необхідності формування) за заявою відповідної ради на підставі рішення суду передається у комунальну власність територіальної громади, на території якої вона розташована, у порядку визнання майна безхазяйним.

По-четверте, у ст. 7 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» визначаються землі, що не підлягають передачі у комунальну власність територіальної громади села, селища, міста, на території якої вони розташовані, і із площі земельних ділянок, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв), виключаються, зокрема: деградовані, малопродуктивні, техногенно забруднені сільськогосподарські угіддя, що підлягають консервації; землі під полезахисними лісовими смугами; землі під водними об'єктами; землі під господарськими шляхами, прогона-

ми, польовими дорогами, у тому числі запроєктованими у проєкті землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв); землі, які відповідно до закону не можуть перебувати у приватній власності; та інші землі несільськогосподарського призначення.

Принципово нові первісні засади в аграрному секторі економіки України є наслідком земельної реформи, зокрема, адміністративно-правового і земельно-правового, а не цивільно-правового виникнення права власності на ці землі. Однак, в сучасних умовах поступового поширення набувають ринкові способи виникнення прав на землі, зокрема, придбання їх за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, за іншими цивільно-правовими правочинами¹ (з обов'язковим урахуванням особливостей правового режиму земель сільськогосподарського призначення). Такі можливості були пов'язані із відкриттям вільного ринку земель з липня 2021 року, що обумовлено прийняттям 31 березня 2020 року Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»². З метою формування законодавчого поля для запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, забезпечення конституційних прав громадян України на вільне розпорядження своєю власністю, створення прозорих умов для набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадянами та юридичними особами України, цей Закон визначив особливості правового регулювання обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення на основі ринкових механізмів переходу прав на земельні ділянки³.

Слід зауважити, що Законом про обіг земель запроваджуються певні обмеження на перехідний етап запуску ринку землі (п. 15 Перехідних положень ЗК).

Особливим видом права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення є право довірчої власності, яке

¹ Детальніше див.: Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення: монографія. К.: Логос, 2011.

² Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 р. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20>

³ Докладно про це див.: Розділ VIII цього підручника.

водночас, відповідно до ст. 597-1 ЦК України є способом забезпечення виконання зобов'язання за кредитним договором. Особливості набуття і реалізація права довірчої власності на земельні ділянки встановлені ст. 89-1 ЗК України.

Відповідно до статей 24, 92 ЗК України на *праві постійного користування* земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності можуть належати лише державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, які вони можуть використовувати для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Надання земельних ділянок державної або комунальної власності у постійне користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

Слід прийняти до уваги, що серед суб'єктів права постійного користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення можуть бути громадяни України, які набули це право відповідно до ЗК України 1992 року для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства.¹

Оренда є поширеною правовою формою використання земель сільськогосподарського призначення. Особливості земель сільськогосподарського призначення позначаються на оренді цих земель як правовій формі їх використання, оскільки об'єкт оренди є істотною умовою договору оренди земельної ділянки².

З метою впорядкування відносин щодо користування земельними ділянками, призначеними для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства та особистого селянського господарства, що розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення, у законодавстві встановлено ряд правил. Так, власники та орендарі таких земельних ділянок на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними

¹ Див. детальніше: Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу X «Перехідні положення» ЗК України (справа про постійне користування земельними ділянками) від 22 вересня 2005 року № 5-рп/2005. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05>

² Див. детально: параграф 7 Розділ VII цього підручника.

їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів оренди, суборенди відповідних ділянок (ст. 8-2 Закону України «Про оренду землі», ч.3 ст.37-1 ЗК України).

Особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення (тобто землекористувач, якому належить право користування (оренда, емфітевзис) земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, загальною площею не менш як 75 відсотків усіх земель масиву), має право орендувати інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташовані у такому масиві, а у разі якщо інші земельні ділянки перебувають в оренді, — на одержання їх у суборенду, за умови передачі їх власнику (орендарю) у користування (оренда, суборенда) іншої земельної ділянки, розташованої у цьому ж масиві, на такий самий строк та на таких самих умовах, якщо внаслідок черезсмулля невикористання таких земельних ділянок створює перешкоди у раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у користуванні іншої особи. Беручи до уваги, що масив земель сільськогосподарського призначення може включати й інші землі, крім сільськогосподарських угідь, то важливим є визначення порядку користування ними. Відповідно до ч. 5 ст. 37-1 ЗК України, земельні ділянки державної чи комунальної власності під польовими дорогами, запроектованими для доступу до земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім польових доріг, що обмежують масив), передаються в оренду без проведення земельних торгів власникам та/або користувачам земельних ділянок, суміжних із земельними ділянками під такими польовими дорогами за умови забезпечення безоплатного доступу усіх землевласників та землекористувачів до належних їм земельних ділянок для використання їх за цільовим призначенням. Використання таких земельних ділянок може здійснюватися як для проходу (проїзду) до інших земельних ділянок, розташованих у такому масиві, так і для вирощування сільськогосподарської продукції.

Різновидом тимчасового користування землями сільськогосподарського призначення є *використання земельних ділянок для*

*проведення геологознімальних, пошукових, геодезичних та інших розвідувальних робіт*¹.

Серед обмежених речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення важливим є закріплене у ст. 102-1 ЗК України право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (*емфітевзис*). Укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог ЗК України.

Іншою правовою формою використання земель сільськогосподарського призначення є *право земельного сервітуту*. Ст. 99 ЗК України, встановлюючи види земельних сервітутів, прямо не передбачає використання земель сільськогосподарського призначення. Виходячи з пріоритетного значення обмежень у користуванні земельною ділянкою сільськогосподарського призначення та її природних особливостей до нього можна віднести: право на будівництво та розміщення об'єктів нафто-газовидобування (ст. 18 Закону України «Про нафту і газ»²); право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту; право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не порушуються права землевласника; право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій; право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем (ст. 25-1 Закону України «Про меліорацію земель»³); право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;

¹ Див. детально: § 8. Право користування землями для проведення розвідувальних робіт Розділ VII. Право землекористування.

² Про нафту і газ: Закон України від 12 липня 2001 р. № 2665-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2665-14>

³ Про меліорацію земель: Закон України від 14 січня 2000 р. № 1389-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1389-14>

право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; право прогону худоби по наявному шляху; інші земельні сервітути.

У разі якщо встановлення земельного сервітуту унеможливило використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням, на вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервітуту може бути припинена в судовому порядку (ч. 2 ст. 102 ЗК України). Власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту.

§ 4. Суб'єкти права сільськогосподарського землевикористання та загальна характеристика їх правового статусу

Поняття та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення зумовлюють спеціальний суб'єктний склад цього виду землевикористання.

Провідне місце серед суб'єктів сільськогосподарського землевикористання займають громадяни України, здебільшого, селяни. Вони можуть реалізувати свою земельну правоздатність як індивідуально, так і за допомогою певних групових (колективних) організаційно-правових форм.

Громадянам землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування (переважно на засадах оренди) для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Серед товарних форм ведення сільськогосподарського виробництва зараз найпоширенішими є фермерські господарства та сільськогосподарські кооперативи. Значною мірою це зумовлено наявністю спеціальних законів, які регламентують їх правовий

статус. Землекористувачами також є аграрні акціонерні товариства, товариства з обмеженою відповідальністю, агрофірми тощо.

Суб'єктами сільськогосподарського землевикористання можуть бути також: сільськогосподарські та несільськогосподарські підприємства, установи та організації.

Земельним кодексом України передбачена приватизація земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій (ст. 25). Їх працівникам безоплатно передаються у власність земельні ділянки з визначенням кожному певної земельної частки (паю) у натурі (на місцевості). Це стосується також пенсіонерів (колишніх працівників цих підприємств, установ, організацій).

Особливості правового статусу суб'єктів сільськогосподарського землевикористання позначаються на системі їх прав і обов'язків.

Селяни як громадяни України володіють усім комплексом прав і свобод, які закріплено в Конституції України. Проте ті з них, які стосуються земельних прав, проходять спеціалізацію в земельному законодавстві. У першу чергу це робиться у ЗК України, а також у законодавчих актах стосовно різних аграрних суб'єктів.

Земельний кодекс України закріпив загальні права власників земельних ділянок (ст.90) та їх загальні обов'язки (ст.91).

Слід зазначити, що ЗК України неповно закріпив перелік прав власників земельних ділянок. Крім прав, перерахованих у ст.90 ЗК України, до нього можна включити ще й такі їх права, як право проведення меліоративних робіт, дарувати земельну ділянку, обмінювати її, право сервітуту.

Загальні права для всіх власників земельних ділянок конкретизуються залежно від конкретного виду землевикористання (фермерського, кооперативного, особистого селянського тощо).

Законодавчий перелік обов'язків власників земельних ділянок є значно ширшим, ніж їх прав, що само по собі не відповідає правилу їх кореспондування. Крім того, ст.91 ЗК України дає право законом встановлювати й інші їх обов'язки, що не зазначено стосовно прав власників земельних ділянок. Нарешті, із системи їх обов'язків випав головний — раціонально використовувати землі сільськогосподарського призначення.

Права та обов'язки користувачів земельних ділянок регулюються статтями 95 та 96 ЗК України та є аналогічними правам та обов'язкам власників земельних ділянок, за винятком прав, які належать лише власникам, зокрема продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину.

§ 5. Фермерське землевикористання

Поширеною організаційно-правовою формою реалізації громадянами України (переважно селянами) їх земельних прав є фермерські господарства, як форма підприємницької діяльності громадян, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, здійснювати її переробку та реалізацію з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм у власність та/або користування, у тому числі в оренду, для ведення фермерського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, відповідно до закону. Правовий статус фермерських господарств як суб'єктів земельних та інших відносин визначається на основі спеціального нормативно-правового акта — Закону України «Про фермерське господарство».¹

Фермерське господарство може бути створене одним громадянином України або кількома громадянами України, які є родичами або членами сім'ї (що вважаються такими відповідно до статті 3 Сімейного кодексу України).

Здійснення сільськогосподарської підприємницької діяльності у формі фермерського господарства може здійснюватися з державною реєстрацією його або як юридичної особи, або фізичної особи-підприємця.

Фермерське господарство, зареєстроване як юридична особа чи без статусу юридичної особи (фізичної особи-підприємця), мають статус сімейного фермерського господарства, за умови що в його підприємницькій діяльності використовується праця членів такого

господарства, якими є виключно члени однієї сім'ї. Фермерське господарство діє на основі установчого документа. Сімейне фермерське господарство без статусу юридичної особи організовується фізичною особою самостійно або спільно з членами її сім'ї на підставі договору (декларації) про створення сімейного фермерського господарства (що є для нього установчим документом), типова форма якого затверджена Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 5 квітня 2019 р. № 177¹.

Від імені сімейного фермерського господарства без статусу юридичної особи має право виступати голова цього господарства або уповноважений ним у встановленому цивільним законодавством порядку один із членів господарства.

Правовий режим майна цих господарств та умови використання ними земельних ділянок встановлено ЗК України та Законом України «Про фермерське господарство».

Землі фермерського господарства можуть складатися із: а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі; б) земельних ділянок, що належать громадянам-членам фермерського господарства на праві приватної власності; в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди. При цьому права володіння та користування земельними ділянками, які перебувають у власності членів фермерського господарства, здійснює само фермерське господарство.

Земельні ділянки для ведення фермерського господарства передаються громадянам у власність і надаються в оренду із земель державної або комунальної власності у порядку, передбаченому ЗК України. Відповідно до ст. 121 ЗК України, у якій встановлені норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам України із земель державної або комунальної власності, для ведення фермерського господарства закріплена її норма — у розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться господарство. Якщо на цих територіях є кілька підприємств, то розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих сільськогосподарських підприєм-

¹ Про фермерське господарство: Закон України від 19 червня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15>

¹ URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0438-19>

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

Членам фермерських господарств надано право одержувати у приватну власність (безоплатно) раніше надані їм у користування земельні ділянки, їх розмір дорівнює земельній частці (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Земельні ділянки, площа яких перевищує цей розмір, передаються громадянам у приватну власність для ведення фермерського господарства на підставі цивільно-правових правочинів. При цьому земельні ділянки, на яких розташовані житлові будинки, громадські будівлі та споруди фермерського господарства, передаються безоплатно у приватну власність у рахунок земельної частки (паю). Йдеться про тих громадян, які мали земельні ділянки у постійному користуванні, але не набули раніше права на земельну частку (пай). Тим самим таких громадян урівняно в цьому праві з колишніми членами колективних сільськогосподарських підприємств.

Законом України «Про фермерське господарство» закріплено, що громадяни України, які до 1 січня 2002 року отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки для ведення фермерського господарства, мають переважне право на придбання (викуп) земельних ділянок розміром до 100 гектарів сільськогосподарських угідь, у тому числі до 50 гектарів ріллі, у власність з розстрочкою платежу до 20 років.

Землі лісогосподарського призначення і водного фонду, що входять до складу сільськогосподарських угідь, за загальним правилом, не можуть передаватися у приватну власність. Винятком становлять невеликі — до 5 га замкнені земельні лісові ділянки у складі угідь селянських, фермерських господарств (ч. 2 ст. 56 ЗК України, ст. 12 ЛК України¹), і невеликі — до 3 га земельні ділянки під замкненими природними водоймами (ч. 2 ст. 59 ЗК України).

Окреме правове регулювання отримало успадкування фермерського господарства і пов'язані із цим земельні відносини. Так,

¹ Лісовий кодекс України в редакції Закону від 08 лютого 2006 р. № 3404-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12>

згідно зі ст. 23 Закону України «Про фермерське господарство» при успадкуванні фермерського господарства двома або більше спадкоємцями земельна ділянка поділу не підлягає, якщо в результаті її поділу утвориться хоча б одна земельна ділянка менше мінімального розміру, встановленого для цього регіону. Регіональні мінімальні розміри земельних ділянок мають бути науково обґрунтованими. Вони визначаються центральним органом виконавчої влади з питань аграрної політики України та Українською академією аграрних наук і затверджуються Кабінетом Міністрів України (постанова від 10 грудня 2003 р. № 1908¹).

Звернення стягнення на земельні ділянки, надані у власність для ведення фермерського господарства, допускається у випадках, коли у фермерського господарства відсутнє інше майно, на яке може бути звернено стягнення.

Фермерські господарства та їх члени – власники земельних ділянок є повноправними їх користувачами. Вони мають право самостійно господарювати на цих ділянках. Проте слід мати на увазі їх спеціальну земельну правоздатність. Це означає, що вони, будучи аграрними суб'єктами, в першу чергу повинні використовувати свої землі для вирощування сільськогосподарських культур, ведення тваринництва, організації переробки сільськогосподарської продукції тощо. Тобто йдеться про цільове використання земель сільськогосподарського призначення.

Фермерське господарство має право використовувати в межах наданих їм земельних ділянок у встановленому порядку загальнопоширені корисні копалини (пісок, глина, гравій, торф тощо). Фермерське господарство може видобувати корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів без спеціальних дозволів та гірничого відводу. Фермерське господарство має право проводити заліснення частини земель та будувати замкнену водойму на земельній ділянці, що належить фермерському господарству чи його членові, та використовувати лісові угіддя, водні об'єкти та прісні підземні води, що на ній знаходяться, відповідно до законодавства України.

Поза безпосередньо сільськогосподарським землевикористанням фермерські господарства та їх члени можуть використовувати

¹ URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1908-2003-п>

землі і для спорудження жилих будинків, виробничих та інших будівель і споруд, організації сучасної інфраструктури тощо.

Будівництво на орендованій земельній ділянці житлових будинків, господарських будівель та споруд фермерське господарство - орендар погоджує з орендодавцем.

У випадках, передбачених законом, господарства та їх члени мають право на відшкодування завданих їм збитків. Усі порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню у порядку, встановленому законом.

Обов'язки власників земельних ділянок закріплено ст. 91 ЗК України. Вони повністю стосуються і фермерських господарств. Головним обов'язком є забезпечення використання земель за їх цільовим призначенням. Для земель сільськогосподарського призначення, які мають пріоритетний правовий режим, цей принцип має особливо важливе значення, про що вже йшлося.

Враховуючи конкретний стан цих земель, надзвичайно значимим є обов'язок додержання вимог законодавства про охорону довкілля при їх використанні. Це стосується, в першу чергу, охорони ґрунтів як об'єктів особливої охорони (ст. 168 ЗК України).

§ 6. Землевикористання сільськогосподарських кооперативів

Сільськогосподарська кооперація — це система сільськогосподарських кооперативів та їх об'єднань. Основні завдання кооперативів — полегшення праці селян на землі та задоволення їх економічних, соціальних та інших потреб. Сільськогосподарські кооперативи можуть бути виробничі та обслуговуючі. Відносини землевикористання найхарактерніші для сільськогосподарських виробничих кооперативів.

Сільськогосподарський виробничий кооператив – це юридична особа, яка створюється як добровільне об'єднання громадян України (переважно селян) для спільного ведення сільськогосподарської (та іншої законної) діяльності, заснованої на праці його членів з використання земель сільськогосподарського призначення (власних, членів кооперативу, орендованих)

з метою полегшення та кращої організації праці з вирощування (виготовлення) сільськогосподарської товарної продукції. Для цих кооперативів землі сільськогосподарського призначення виступають як основний і незамінний засіб виробництва сільськогосподарської продукції та повною мірою проявляються й інші особливості цих земель. Через цю організаційно-правову форму господарювання громадяни України мають можливість найбільш активно реалізувати свої земельні права, оскільки членами сільськогосподарських виробничих кооперативів можуть бути лише фізичні особи.

У системі відносин у сільськогосподарських кооперативах земельні відносини є базовими, тому їх чітка законодавча регламентація має важливе значення. При цьому необхідно враховувати такі специфічні ознаки сільськогосподарських кооперативів, як: 1) ведення сільськогосподарської діяльності (з використанням земель сільськогосподарського призначення як основного засобу виробництва) або обслуговування її потреб; 2) розташування, як правило, у сільській місцевості; 3) задоволення потреб переважно сільського населення¹.

Земельні масиви в сучасних сільськогосподарських кооперативах утворилися здебільшого внаслідок реструктуризації колгоспів та колективних сільськогосподарських підприємств, розпаювання їх земель та використання земельних паїв колишніми їх членами.

Використання селянами земельних ділянок, одержаних ними у процесі паювання, одноособово юридично можливо, але за умов загальної кризи в АПК практично не завжди реально. Тому з метою ефективнішого за цих умов - колективного господарювання вони можуть об'єднувати свої земельні ділянки, вносячи їх як земельний пайовий внесок у створення та функціонування сільськогосподарського виробничого кооперативу.

Правові підстави внесення такого земельного пайового внеску можуть бути різними: а) передача у власність кооперативу; б) передача в оренду кооперативу; в) об'єднання часток (паїв) осіб, які вийшли з агроформувань і бажають створити сільськогосподарський кооператив.

¹ Федорович В.І. Правові основи створення та діяльності сільськогосподарських кооперативів в Україні. Львів: Атлас, 1998. С.47.

Крім того, кооператив може придбати певні земельні площі на основі цивільно-правових договорів, зокрема договору купівлі-продажу. Громадяни — власники земельних ділянок можуть продати їх сільськогосподарському кооперативу.

Сільськогосподарські кооперативи, передусім виробничі, як юридичні особи можуть мати землі сільськогосподарського призначення на праві власності, яке може виникати різними юридичними способами: 1) шляхом внесення до пайового фонду кооперативу земельних ділянок тими особами, які є його членами; 2) шляхом придбання земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та за іншими цивільно-правовими правочинами (ст. 14 Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію»).

Сільськогосподарські кооперативи можуть використовувати також орендовані ними землі. Зараз ця форма кооперативного землекористування є досить поширеною. Право власності кооперативу на землі зберігається за ним і в разі входження його до кооперативних об'єднань.

Земельним законодавством строго визначена доля земель кооперативу, що були сформовані у результаті внесення членами своїх майнових паїв у формі земельної ділянки, у разі їх виходу чи виключення з кооперативу або ж ліквідації кооперативу (ст. 16 Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію»)

Члени сільськогосподарського виробничого кооперативу (фізичні особи) теж можуть мати земельні ділянки у власності. Поки що це їх право законодавчо чітко не визначено, але воно впливає з порядку вступу до кооперативу та з сутності прав та обов'язків членів кооперативу.

Вступаючи до кооперативу, особа, яка бажає стати його членом, робить вступний та пайовий внески. Останні вірогідно можуть бути як майновими, так і земельними.

Власник земельної ділянки, одержаної внаслідок паювання має право передати цей пай частково сільськогосподарському кооперативу, а частково залишити його у своїй приватній власності, будучи членом кооперативу.

Як пайовий внесок члени сільськогосподарського кооперативу можуть внести і земельну ділянку мати право і на одержання без-

оплатно у власність земельні ділянки із земель державної і комунальної власності у розмірі земельної частки (паю).

Члени сільськогосподарського кооперативу можуть одержати земельні ділянки також на підставі цивільно-правових правочинів і стати їх власниками у такий спосіб. У майбутньому цей спосіб набуття права земельної власності набуватиме переважачого значення.

У разі виходу з кооперативу член кооперативу повинен мати право на отримання земельної частки (паю) в натурі або його грошового еквіваленту.

Члени сільськогосподарських кооперативів мають певні земельні права: а) передавати належні їм земельні ділянки в оренду, у тому числі і кооперативам; б) брати участь (через органи управління кооперативом) у визначенні конкретних форм і методів раціонального використання земель кооперативом; в) на одержання допомоги від кооперативу в обробітку власних земельних ділянок; г) на користування іншими послугами кооперативу; г) на одержання кооперативних виплат; д) на одержання частки доходу на земельний пай (додатковий пай); е) на одержання земельного паю у разі виходу з кооперативу (в порядку і строки, визначені Статутом кооперативу).

Обов'язки членів сільськогосподарських кооперативів засновані на членстві у виробничих та обслуговуючих кооперативах. Члени сільськогосподарських виробничих кооперативів зобов'язані брати участь своєю особистою працею у всіх процесах з використання земель сільськогосподарського призначення для спільного виробництва продукції сільського господарства, а також рибного і лісового господарства. Це їх головний обов'язок, конкретизація якого має бути проведена в Статутах сільськогосподарських виробничих кооперативів та в їх Правилах внутрішнього розпорядку.

Члени сільськогосподарських виробничих кооперативів зобов'язані брати участь у роботі їх органів управління, у тому числі при вирішенні проблеми раціонального використання сільськогосподарських угідь, охорони ґрунтів, вирішенні земельних спорів тощо.

§ 7. Інші суб'єкти сільськогосподарського землекористання

Землі сільськогосподарського призначення можуть передаватися у власність та надаватися у користування, окрім громадян, сільськогосподарським та несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям.

ЗК України диференціює правовий режим земельних ділянок державних і комунальних (статті 24, 25) та приватних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій (статті 28-30).

Державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи та організації виступають суб'єктами постійного користування земельними ділянками із земель державної і комунальної власності (ст. 24 ЗК України). Також у постійне користування державним або комунальним спеціалізованим підприємствам можуть передаватися земельні ділянки під полезахисними лісовими смугами, які обмежують масив земель сільськогосподарського призначення, у разі використання та розпорядження земельними ділянками для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства та особистого селянського господарства (ч. 8 ст. 37-1 ЗК України). Правила утримання та збереження полезахисних лісових смуг, розташованих на землях сільськогосподарського призначення, встановлює Кабінет Міністрів України¹.

Зрозуміло, що адміністративний порядок набуття права постійного користування земельною ділянкою юридичними особами державної та комунальної власності передбачає й адміністративний порядок припинення такого права. Серед підстав припинення права користування земельною ділянкою ст.141 ЗК України визначає і припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ та організацій, правовою формою якого може бути ліквідація. Стаття 24 ЗК України встановлює юридичну процедуру припинення права постійного користування за такою підставою. Зокрема, в ній вказується, що в разі ліквідації державного чи комунального підприємства, установи, організації землі, які пе-

¹ Постанова Кабінету Міністрів України від 22 липня 2020 р. № 650. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/650-2020-p>

ребувають у їх постійному користуванні, за рішенням відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування переводяться до земель запасу або надаються іншим громадянам та юридичним особам для використання за їх цільовим призначенням, а договори оренди земельних ділянок припиняються. Тобто земельні ділянки державної і комунальної власності, які перебували у користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, що ліквідуються, включаються до земель запасу (тобто землі, які залишаються у державній чи комунальній власності (лісогосподарського призначення, водний фонд, резервний фонд у розмірі до 15 відсотків площі усіх сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій, що призначається для подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням) або передаються у власність чи користування у загальному порядку.

Попри можливість державними та комунальними сільськогосподарськими підприємствами, установами та організаціями використовувати земельні ділянки на засадах постійного користування, законодавчо передбачена для цих суб'єктів можливість орендувати земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб.

Земельні ділянки державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій можуть бути приватизовані їх працівниками, а також пенсіонерами з їх числа, за рішеннями органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

За клопотанням працівників державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень приймають рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. При цьому земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з виділенням кожному з них земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) безоплатно (ст.25 ЗК України). Од-

нак, розміри земельних ділянок, що виділяються для працівників державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, не можуть перевищувати норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства (ч. 8).

Інший правовий режим властивий для земельних ділянок приватних сільськогосподарських підприємств, організацій. Таким суб'єктам земельні ділянки можуть належати на праві власності і використовуватися вони можуть для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та інших цілей відповідно до цільового призначення земельної ділянки та установчих документів.

Право власності на землю цих підприємств може набуватися шляхом:

- внесення до статутного капіталу земельних ділянок їх засновників;
- придбання земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни та іншими цивільно-правовими договорами.

Крім набуття земельних ділянок на праві власності, приватні сільськогосподарські підприємства можуть використовувати їх на умовах оренди. Зі змісту ч. 2 ст. 30 ЗК України слідує, що ці суб'єкти можуть мати на праві користування земельні ділянки державної і комунальної власності.

При ліквідації приватних сільськогосподарських підприємств по-різному визначається юридична доля їх сільськогосподарських та несільськогосподарських угідь. Так, у ст. 29 ЗК України йдеться про розподіл земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв). У частині 1 цієї статті вказується, що при ліквідації сільськогосподарських підприємств, установ та організацій переважно право на отримання земельних ділянок поруч з населеними пунктами мають власники земельних часток (паїв), які проживають у цих населених пунктах. При цьому місце розташування земельних ділянок визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування відповідно до землевпорядних проектів, які затверджуються зборами власників земельних часток (паїв).

Стосовно розподілу несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств, то вони, відповідно до ст. 30 ЗК України, розподіляються відповідно до установчих документів цих підприємств або за згодою власників земельних часток (паїв). У разі недосягнення згоди це питання вирішується в судовому порядку.

Земельні ділянки державної і комунальної власності, які перебували у користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, що ліквідуються, включаються до земель запасу або передаються у власність чи користування відповідно до ЗК України.

Земельним законодавством передбачена можливість використання земель сільськогосподарського призначення і несільськогосподарськими підприємствами, установами та організаціями. Цим суб'єктам землі сільськогосподарського призначення можуть надаватися лише для ведення підсобного господарства, тобто не для основної, а додаткової і незначної за обсягом діяльності.

Приватні несільськогосподарські підприємства, установи та організації, можуть використовувати землі сільськогосподарського призначення на праві власності або на умовах оренди для ведення підсобного господарства. Для державних та комунальних несільськогосподарських підприємств, установ та організацій законодавчо встановлена можливість використання землі сільськогосподарського та іншого призначення для ведення підсобного господарства лише на умовах оренди (ч. 2 ст. 37 ЗК України).

Виходячи зі змісту ч. 1 ст. 22 ЗК України, відповідно до якої землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей, до суб'єктів сільськогосподарського землевикористання слід віднести оптові ринки сільськогосподарської продукції¹, яким надаються земельні ділянки із земель державної та/або комунальної влас-

¹ Оптовим ринком сільськогосподарської продукції вважається юридична особа, предметом діяльності якої є надання послуг, що забезпечують здійснення оптової торгівлі сільськогосподарською продукцією (ст.1 Закону України «Про оптові ринки сільськогосподарської продукції»).

ності для розміщення власної інфраструктури. Законом України «Про оптові ринки сільськогосподарської продукції»¹ передбачено, що інфраструктура оптового ринку сільськогосподарської продукції — система обслуговуючих структур, споруд, будівель, систем, мереж, ліній, служб, складських приміщень, сховищ, залів, площадок, павільйонів, обладнання, транспорту, під'їзних та внутрішніх шляхів, засобів зв'язку, що включені до проекту (бізнес-плану) організації діяльності юридичної особи у статусі оптового ринку сільськогосподарської продукції. Оптові ринки сільськогосподарської продукції використовують несільськогосподарські угіддя для розміщення власної інфраструктури як території, операційний базис.

Окрему групу суб'єктів сільськогосподарського землевикористання становлять громадяни, яким землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються в користування для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Крім відносно великих організаційно-правових форм сільськогосподарського землевикористання, за допомогою яких громадяни України реалізують свої права приватної власності на землі та права користування (в основному у формі оренди) землями сільськогосподарського призначення, а саме — через організацію фермерських господарств, сільськогосподарських кооперативів, товарних сільськогосподарських підприємств тощо, вони можуть бути суб'єктами й інших форм аграрного землевикористання. Серед них у сучасний період особливо значними стають особисті селянські господарства.

Громадяни України можуть використовувати землі сільськогосподарського призначення для організації та ведення особистого селянського господарства. Таке господарство втратило свій колишній підсобний характер, що означало його вторинний похідний характер від колгоспного землевикористання і перетворилось на самостійний суб'єкт аграрних відносин. Правовий режим цих господарств та умови їх землекористування встановлено ст. 33 ЗК

¹ Про оптові ринки сільськогосподарської продукції: Закон України від 25 червня 2009 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1561-17>

України та спеціальним законом України «Про особисте селянське господарство»¹

Особисте селянське господарство — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму. Діяльність, пов'язана з веденням особистого селянського господарства, не відноситься до підприємницької діяльності.

У ст. 3 Закону України «Про особисте селянське господарство» окреслено сферу дії цього Закону — фізичні особи, яким у встановленому законом порядку передано у власність або оренду земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства. Керуючись ст.22 ЗК України йдеться саме про землі сільськогосподарського призначення.

Законодавчо визначені розміри земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства. Так, згідно ст. 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» вони становлять «не більше 2,0 гектара, передані фізичним особам у власність або оренду в порядку, встановленому законом». Трактуючи цю норму у значенні ст. 121 ЗК України слідує, що це норма безоплатної приватизації.

Громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2,0 га, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених статтею 121 ЗК України для ведення особистого селянського господарства.

Розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшений у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) та її успадкування членами господарства.

Особисті селянські господарства, крім земель сільськогосподарського призначення, можуть мати у власності замкнені лісові

¹ Про особисте селянське господарство: Закон України від 15 травня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/742-15>

земельні ділянки загальною площею до 5 га (ст. 56 ЗК України) та замкнені природні водойми загальною площею до 3 га (ст. 59 ЗК України).

Земельні ділянки особистого селянського господарства можуть належати на праві приватної власності одній особі або бути спільною сумісною власністю подружжя та спільною частковою власністю членів господарства.

Закон не виключає можливості виділення в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв) членам особистого селянського господарства єдиним масивом у спільну часткову власність та спільну сумісну власність (подружжя).

У разі виходу з господарства кожен його член має право на виділення належної йому земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства можуть мати не лише громадяни України, а й іноземні громадяни та особи без громадянства, проте лише на праві їх оренди.

У ч. 4 ст. 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» встановлена можливість використання земельних ділянок особистого селянського господарства для ведення особистого селянського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, і навіть законодавчо передбачена можливість передачі таких земель у користування юридичним особам України з використанням для цих цілей без зміни цільового призначення зазначених земельних ділянок (ст. 33 ЗК України).

Права членів особистого селянського господарства у переважній більшості стосується процесу землевикористання, зокрема, право самостійно господарювати на землі; передавати земельні ділянки особистого селянського господарства фізичним або юридичним особам в оренду відповідно до закону; укладати особисто або через уповноважену особу будь-які угоди, що не суперечать законодавству; реалізовувати надлишки виробленої продукції на ринках, а також заготівельним, переробним підприємствам та організаціям, іншим юридичним і фізичним особам; використовувати в установленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі

відповідно до закону; на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; вільно розпоряджатися належним майном, виробленою сільськогосподарською продукцією та продуктами її переробки.

Члени особистого селянського господарства зобов'язані: дотримуватися вимог земельного законодавства та законодавства про охорону довкілля; забезпечувати використання земельної ділянки за цільовим призначенням; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; не порушувати права власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон; своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату; дотримуватися діючих нормативів щодо якості продукції, санітарних, екологічних та інших вимог відповідно до законодавства; надавати сільським, селищним, міським радам необхідні дані щодо їх обліку.

Громадяни можуть бути суб'єктами використання земель сільськогосподарського призначення для садівництва.

Обсяг прав громадянина на отримання земельної ділянки для садівництва залежить від його громадянства. Згідно із ст. 35 ЗК України лише громадяни України мають право на отримання земельних ділянок для ведення садівництва у власність. Крім того вони мають також право орендувати земельні ділянки для зазначених цілей. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть використовувати земельні ділянки для садівництва лише на засадах їх оренди.

Займатися садівництвом громадяни можуть як індивідуально, так і колективно. Земельні ділянки для цього вони можуть набути безоплатно у приватну власність із земель державної чи комунальної власності у розмірі не більше 0,12 га, набути за цивільно-правовими правочинами або на умовах оренди.

Поширеною формою ведення садівництва є створення садівничих товариств. Цільове використання земельних ділянок наданих для садівництва полягає у тому, що громадяни можуть їх використовувати для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур. Додатковим цільовим використанням цих земель є можливість зведення необхідних будинків та різних господарських споруд.

Земельні ділянки, які надаються садівничим товариствам для ведення громадянами колективного садівництва, складаються з двох частин: земель загального користування (до них належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування) та земель, які власне використовуються для садівництва та закріплюються за громадянами-членами садівничих товариств.

Землі загального користування садівничого товариства і земельні ділянки, закріплені за його членами мають різний правовий режим. Землі загального користування садівничого товариства є об'єктом права власності товариства як юридичної особи. Землі загального користування садівничого товариства безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління товариства до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі документації із землеустрою, за якою здійснювалося формування земельних ділянок або технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Статутом товариства можуть встановлюватися правила щодо користування його членами землями загального призначення товариства, а також обов'язки членів щодо охорони земель, боротьби з хворобами рослин тощо. Водночас громадяни – власники земельних ділянок, призначених для садівництва, мають право розпоряджатися ними (зокрема, продавати їх без згоди інших членів товариства).

Правовий режим таких земель регламентується ст. 35 ЗК України, спеціальним законодавством та статутами садівничих товариств.

Громадяни, а також їх об'єднання можуть орендувати земельні ділянки державної або комунальної власності для ведення городництва. Площа земельної ділянки, що надається громадянину в оренду для городництва, не може перевищувати 0,6 гектара. На відміну від садівництва, це строковий вид їх землевикористання, а тому на земельних ділянках, призначених для городництва, заборонено закладання садів та інших багаторічних насаджень, спорудження капітальних будівель і споруд. Дозволяється зведення лише тимчасових споруд, які після закінчення строку оренди

підлягають знесенню їх власниками. Правовий режим земельних ділянок для городництва регулюється ст. 36 ЗК України.

Громадяни можуть також бути суб'єктами використання земель сільськогосподарського призначення для сінокошіння і випасання худоби (ст. 34 ЗК України). Для цього вони можуть орендувати відповідні земельні ділянки. Договір оренди може бути короткостроковим - не більше 5 років та довгостроковим - не більше 50 років.

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

§ 8. Особливості правової охорони земель сільськогосподарського призначення

Власники та користувачі земель сільськогосподарського призначення зобов'язані виконувати як загальні вимоги щодо охорони земель, так і вимоги, що впливають із специфіки сільськогосподарських земель.

У ст.36 Закону України «Про охорону земель»¹ охорона земель сільськогосподарського призначення визначається через комплекс заходів щодо збереження продуктивності сільськогосподарських угідь, підвищення їх екологічної стійкості та родючості ґрунтів, а також обмеження їх вилучення (викупу) для несільськогосподарських потреб.

Для забезпечення особливого режиму охорони земель сільськогосподарського призначення земельне законодавство України встановлює: а) заходи охорони земель при здійсненні господарської діяльності на землях сільськогосподарського призначення; б) особливий порядок охорони земель сільськогосподарського призначення від використання у несільськогосподарських цілях, зокрема, спеціальний порядок їх вилучення (викупу) для цього; в) спеціальний порядок розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та

¹ Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/962-15>

впорядкування угідь; г) обов'язкові заходи по відновленню порушених земель сільськогосподарського призначення; г) основні вимоги щодо охорони родючості ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення; д) особливі умови застосування пестицидів та агрохімікатів, хімічних засобів захисту рослин при веденні сільськогосподарської діяльності; е) інші спеціальні правила правової охорони земель сільськогосподарського призначення.

Важливим засобом правової охорони земель сільськогосподарського призначення є правильна організація сівозмін. Основну частину земель сільськогосподарського призначення в Україні становлять земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Відповідно до ст.183 ЗК України організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін є одним із основних завдань землеустрою.

Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, розробляються за заявою землевласників або землекористувачів з метою організації сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільськогосподарських угідь у межах землеволодінь та землекористувань для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращання природних ландшафтів, і відповідно до ст.52 Закону України «Про землеустрій», визначають: а) розміщення виробничих будівель і споруд; б) організацію землеволодінь та землекористувань з виділенням сівозміни, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури; в) визначення типів і видів сівозміни з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва; г) складання схем чергування сільськогосподарських культур у сівозміні; г) проектування полів сівозміни; д) розробку плану переходу до прийнятної сівозміни; е) перенесення в натуру (на місцевість) запроектованих полів сівозміни.

Постановою Кабінету Міністрів України від 2 листопада 2011 року затверджено Порядок розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь. При розробці таких проектів повинні враховуватися нормативи оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2010 року № 164.

Особливою проблемою у сфері сільськогосподарського використання є збереження українських чорноземів. Для цього законодавством встановлюються спеціальні вимоги щодо охорони ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення. З цією метою на землях сільськогосподарського призначення може бути обмежена діяльність щодо: вирощування певних сільськогосподарських культур, застосування окремих технологій їх вирощування або проведення окремих агротехнічних операцій; розорювання сіножатей, пасовищ; використання деградованих, малопродуктивних, а також техногенно забруднених земельних ділянок; не обґрунтовано інтенсивного використання земель (ст. 37 Закону України «Про охорону земель»).

З метою здійснення контролю за динамікою родючості ґрунтів систематично проводиться їх агрохімічне обстеження, видаються агрохімічні паспорти, у яких фіксуються початкові та поточні рівні забезпечення поживними речовинами ґрунтів і рівні їх забруднення. Розроблення агрохімічного паспорта не є обов'язковим при передачі земельної ділянки у власність та користування.

Важливими напрямками збереження та охорони земель сільськогосподарського призначення є рекультивация та консервація земель.

Оскільки сільськогосподарська діяльність чи не найбільше з усіх видів господарської діяльності пов'язана з використанням земель та інших природних ресурсів, для здійснення охорони земель сільськогосподарського призначення важливими є й загальні екологічні вимоги при використанні природних ресурсів. До таких, зокрема, ст.40 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища»¹ відносить: раціональне і економне ви-

¹ Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. № 1264-XII. URL: <https://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1264-12>

користання природних ресурсів на основі широкого застосування новітніх технологій; здійснення заходів щодо запобігання псуванню, забрудненню, виснаженню природних ресурсів, негативному впливу на стан навколишнього природного середовища; здійснення заходів щодо відтворення відновлюваних природних ресурсів; застосування біологічних, хімічних та інших методів поліпшення якості природних ресурсів, які забезпечують охорону навколишнього природного середовища і безпеку здоров'я населення; здійснення господарської та іншої діяльності без порушення екологічних прав інших осіб; здійснення заходів щодо збереження і невиснажливого використання біологічного різноманіття під час провадження діяльності, пов'язаної з поводженням з генетично модифікованими організмами.

Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» містить також вимоги, дотримання яких є обов'язковим при здійсненні сільськогосподарської діяльності. Так, при проектуванні, розміщенні, будівництві, введенні в дію нових і реконструкції діючих підприємств, споруд та інших об'єктів, удосконаленні існуючих і впровадженні нових технологічних процесів та устаткування, а також в процесі експлуатації цих об'єктів забезпечується екологічна безпека людей, раціональне використання природних ресурсів, додержання нормативів шкідливих впливів на навколишнє природне середовище (ст.51). Цей же Закон передбачає, що підприємства, установи, організації та громадяни зобов'язані додержуватись правил транспортування, зберігання і застосування засобів захисту рослин, стимуляторів їх росту, мінеральних добрив, нафти і нафтопродуктів, токсичних хімічних речовин та інших препаратів, з тим щоб не допустити забруднення ними або їх складовими навколишнього природного середовища і продуктів харчування.

Законодавством про охорону довкілля встановлено й інші вимоги щодо дотримання екологічних вимог при використанні земель сільськогосподарського призначення.

Контрольні питання

1. Назвіть особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення.

2. У чому полягає пріоритет земель сільськогосподарського призначення?

3. Визначте складові охорони ґрунтів.

4. Охарактеризуйте особливості суб'єктного складу права користування землями сільськогосподарського призначення.

5. Специфіка правової охорони земель сільськогосподарського призначення.

6. Які особливості системи органів управління в галузі використання і охорони сільськогосподарських земель?

7. Якими повноваженнями наділені органи управління в галузі використання й охорони земель сільськогосподарського призначення?

8. Назвіть особливості правової охорони земель сільськогосподарського призначення.

РОЗДІЛ XVII. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ У МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

§ 1. Особливості правового режиму земель у межах населених пунктів

Землі в межах населених пунктів, займаючи незначну площу у складі земельного фонду країни, мають важливе значення, оскільки на цій території проживає населення, розміщені виробничі, адміністративні, культурно-побутові та інші об'єкти. Особливою цінністю характеризуються найбільш інфраструктурно облаштовані землі в межах міських поселень.

Чинний ЗК України (на відміну від раніше діючих кодексів) не виділяє в якості самостійної категорії землі населених пунктів. Згідно із законом у межах населених пунктів розрізняються землі, які відносяться до різних категорій. Об'єднує ці землі те, що вони перебувають у межах населених пунктів. Поняття «межі населених пунктів» (міст, селищ, сіл) визначається ЗК України (ч. 1 ст. 173) як умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію відповідного населеного пункту від інших територій.

Правовий режим земель у межах населених пунктів (міст, селищ і сіл) – це встановлений правовими нормами порядок, який визначає структуру та цільове призначення всіх земель, що становлять територію населеного пункту та окремих категорій у його межах, приналежність цих земель певним суб'єктам, розпорядження, управління та користування ними, права і обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів, а також компетенцію місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у регулюванні земельних відносин.

Знаходження у межах населених пунктів не тільки законодавчо виділеної в окрему категорію земель землі житлової та громадської забудови, яка відіграє визначальну роль, а й інших самостійних категорій, обумовлює специфіку правового режиму земель, що становлять територію населених пунктів, яка полягає у здійсненні управління цими землями, внесенні платежів за їх використання, порядку відведення, забезпеченні їх охорони та ін.

Усі землі в межах території населених пунктів характеризуються складною структурою, оскільки її склад становлять земельні ділянки, які відносять до різних самостійних категорій земель. Така структура зазначених земель обумовлена багатогранністю містобудівних завдань, а також необхідністю створення належних умов для проживання людей, здійснення ними виробничої та іншої діяльності, організації їх відпочинку та дозвілля. Особливості правового режиму даних земель визначаються наявністю містобудівних вимог як до організації всієї території, так і окремих її частин, розширенням компетенції органів місцевого самоврядування у сфері використання та охорони цих земель, взаємозв'язком та підпорядкованістю правового режиму всіх земель у межах території населених пунктів правовому режиму земель житлової та громадської забудови.

Основна особливість правового режиму земель у межах населених пунктів пов'язана з обов'язковістю їх використання відповідно до містобудівної документації¹. Це впливає зі змісту ст. 39 ЗК України та Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»².

До особливостей правового режиму земель у межах населених пунктів слід віднести специфіку управління у сфері використання, охорони та відтворення земель у межах населених пунктів, яка полягає у здійсненні подвійного планування використання земель у межах населених пунктів. В основу такого планування покладена містобудівна та землевпорядна документація.

Особливі правила притаманні оподаткуванню земель у межах населених пунктів, які визначені Податковим кодексом України (статті 275, 276), та визначенню розміру збитків, заподіяних, наприклад, самовільним зайняттям земельної ділянки, розташованої в межах населеного пункту.

Важливою специфічною рисою правового режиму даних земель виступає те, що їх обов'язковою складовою є землі, які перебувають у комунальній власності. Розпорядження ними здійснюють сільські, селищні, міські ради, повноваження яких у галузі земель-

¹ Містобудівна документація – це затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання території.

² Відом. Верхов. Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.

них відносин визначені ЗК України (ст. 12) та Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні». Зазначені органи передають земельні ділянки із земель комунальної власності, наприклад, у приватну власність фізичних та юридичних осіб або надають у користування, у тому числі й на умовах оренди. Це означає, що специфіка правового режиму земель у межах населених пунктів певним чином обумовлена місцезнаходженням таких земель та їх функціональним використанням¹, яке підпорядковане головній меті – містобудуванню.

Крім того, місцеві ради, представляючи спільні інтереси територіальних громад, можуть в установленому порядку вилучати земельні ділянки комунальної власності із користування або ж викуповувати земельні ділянки в інших власників для суспільних потреб. До повноважень сільських, селищних, міських рад на території населених пунктів належить також зміна цільового призначення земельної ділянки, яка перебуває у власності громадянина або юридичної особи і розташована в межах відповідного населеного пункту (ст. 20 ЗК України).

Специфічність правового режиму земель у межах населених пунктів нерозривно пов'язана з правовими формами планування їх використання та охорони. Планування територій визначається містобудівним законодавством як процес регулювання використання території, який полягає у створенні та впровадженні містобудівної документації, ухваленні та реалізації відповідних рішень. Воно здійснюється компетентними органами на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівні.

Особливості правового режиму земель у межах території населених пунктів полягають ще і в тому, що він обумовлений зонуванням цих земель, тобто розподілом їх на земельні ділянки (масиви) з різним цільовим призначенням і правовим режимом використання та пов'язане з віднесенням земельних ділянок до різного ступеня містобудівної цінності. Згідно зі ст. 180 ЗК України при зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих

¹ Функціональне призначення земельної ділянки – це її використання за цільовим призначенням залежно від призначення об'єктів, які на ній розташовані, або мають бути розташовані, виду діяльності, який на ній здійснюється, або має здійснюватись.

мих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих функціональних зон відповідно до містобудівної документації.

Зонування земель у межах населених пунктів як спосіб організації використання земель на основі встановлення правил, умов, норм та стандартів щодо забудови та іншого використання земель є важливим елементом планування їх використання та охорони¹.

§ 2. Поняття і склад земель житлової та громадської забудови

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

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

Згідно зі ст. 38 ЗК України до земель житлової та громадської забудови належать лише ті земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Використання цих земель здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм

¹ Докладніше див.: параграф 5 Розділ XI цього підручника.

(ст. 39 ЗК України). Саме містобудівна документація виступає головним фундаментом перспективного розвитку конкретного населеного пункту і правовою формою планування використання й охорони всіх земель у його межах. У зв'язку із цим до земель житлової та громадської забудови слід відносити не тільки земельні ділянки, що фактично використовуються для розташування житлових і громадських будівель та споруд, а й ті, які призначені для цих цілей.

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

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

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

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

лово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів (ст. 41) і (в) багатоквартирних будинків (ст. 42).

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

Садибна забудова передбачає наявність об'єктів нерухомості (будинків садибного типу), розташованих на індивідуально визначених земельних ділянках, що перебувають у користуванні на умовах оренди, суперфіцію чи власності окремих громадян (на присадибних земельних ділянках). Така забудова більш характерна для сільської місцевості і передбачає розміщення на присадибній земельній ділянці малоповерхового жилого будинку, господарських будівель і споруд. У межах садибної забудови земельні ділянки житлової забудови можна класифікувати на: (а) присадибні, (б) для індивідуального житлового будівництва і (в) приквартирні земельні ділянки, на яких розташовуються зблоковані житлові будинки.

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

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

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

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

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

Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок виокремлюються такі види використання земель житлової забудови: для розміщення житлової забудови (житлових будинків, гуртожитків, господарських будівель та ін.); для розташування гаражного будівництва; для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); для колективного житлового будівництва; для будівництва й обслуговування багатоквартирного житлового будинку; для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання; для будівництва індивідуальних гаражів; для колективного гаражного будівництва; для іншої житлової забудови; для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови; для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури; для будівництва й обслуговування

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

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

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

На землях громадської забудови споруджуються об'єкти нерухомості, які задовольняють громадські й державні, тобто публічні потреби. Ідеться про земельні ділянки, зайняті будівлями та спорудами органів місцевого самоврядування й державної влади, закладів освіти й охорони здоров'я та ін. Землі громадської забудови характеризуються такими рисами: а) вони забезпечують переважно публічні інтереси, тобто інтереси територіальної громади; б) знаходяться, як правило, в межах населених пунктів; в) призначені або використовуються для розміщення, будівництва, експлуатації

й обслуговування будинків, споруд та інших об'єктів загального користування; г) управління ними здійснюють сільські, селищні, міські ради; д) перебувають переважно в публічній власності; е) виступають територіальним базисом для розміщення громадських будівель, споруд та інших об'єктів загального користування.

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

Землі громадської забудови, будучи неоднорідними за своїм складом, відіграють важливу роль у забезпеченні життєдіяльності населених пунктів, у підвищенні їх благоустрою й покращанні інфраструктури, чим сприяють поліпшенню умов життя населення, зростанню рівня комфорту тощо. Такими землями слід вважати різновид земель забудови, які знаходяться переважно в межах населених пунктів, призначені або використовуються для розміщення, будівництва, експлуатації й обслуговування згідно з містобудівною документацією будівель, споруд, інших об'єктів загального користування, що задовольняють громадські потреби¹.

¹ Федчишин Д. В. Правові засади використання земель громадської забудови : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. НЮУ ім. Я. Мудрого. Харків, 2015. 207 с.

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

Стаття 13 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» від 6 вересня 2005 р. за № 807-IV¹ до об'єктів благоустрою населених пунктів відносить території загального користування, до яких належать: (а) парки (гідропарки, лугопарки, лісопарки, парки культури та відпочинку, парки – пам'ятки садово-паркового мистецтва, спортивні, дитячі, історичні, національні, меморіальні та ін.), рекреаційні зони, сади, сквери й майданчики; (б) пам'ятки культурної й історичної спадщини; (в) майдани, площі, бульвари, проспекти; (г) вулиці, дороги, провулки, узвози, проїзди, пішохідні й велосипедні доріжки; (д) пляжі; (е) кладовища; (є) інші території загального користування. Відповідні земельні ділянки, як правило, не закріплюються за окремими землекористувачами, використовуються необмеженим колом осіб і задовольняють потреби всіх жителів конкретного населеного пункту. Їх експлуатація здійснюється на безоплатній основі, а порядок їх використання встановлюється органами місцевого самоврядування.

§ 3. Порядок використання земель для забудови та інших потреб

Землі в межах населених пунктів можуть належати до різних категорій і мають використовуватися за відповідним цільовим призначенням. Але землі житлової та громадської забудови, які використовуються для будівництва та інших потреб є категорією визначальною. Власники й користувачі цих земельних ділянок мо-

¹ Відом. Верхов. Ради України. 2005. № 49. Ст. 517.

жуть здійснювати зведення будівель і споруд лише за наявності в них права на забудову.

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

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

Право на забудову – законодавчо забезпечена можливість і здатність особи провадити дозволена законом містобудівельну діяльність на земельній ділянці, що належить їй на праві власності або на праві користування¹. Особа, якій належить указане право, набуває статусу забудовника. Право на забудову може реалізовуватися виключно в межах конкретно визначених земельних ділянок, призначених для цілей передбачених законом. Згідно з ч. 2 ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. за № 3038-VI забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встанов-

леного відповідно до законодавства¹. Як правило, під забудову використовуються земельні ділянки із земель житлової та громадської забудови. Водночас і на земельних ділянках інших категорій земель можуть зводитися будівелі і споруди, необхідні для провадження суб'єктами певних видів діяльності.

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

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

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

¹ Федчишин Д. В. Правове забезпечення використання та охорони земель громадської забудови: моногр. Харків: Право, 2015. 248 с.

¹ Відом. Верхов. Ради України. 2011. № 34. Ст. 343.

дури (проектна документація на будівництво об'єктів, землевпорядна документація, містобудівна документація, гірничий відвід)¹.

За ч. 1 ст. 11 Закону України «Про будівельні норми» від 5 листопада 2009 р. № 1704-VI, для всіх суб'єктів господарювання незалежно від форми власності, які провадять будівельну, містобудівну, архітектурну діяльність, обов'язковим є застосування будівельних норм або їх окремих положень².

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

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

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

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

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

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

¹ Відом. Верхов. Ради України. 2005. № 48. Ст. 483.

² Відом. Верхов. Ради України. 2010. № 5. Ст. 41.

4. Одержання дозволу на виконання будівельних робіт здійснюється з дотриманням вимог, встановлених Порядком виконання підготовчих та будівельних робіт, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. за № 466¹, за яким замовник може виконувати підготовчі та будівельні роботи.

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

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

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

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

6. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів відбувається згідно з Порядком, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. за № 461². Закінчені будівництвом об'єкти приймаються в експлуатацію залежно від класу наслідків (відповідальності). Об'єкти з незначними наслідками (СС1) та об'єкти, які зводилися на підставі будівельного паспорту, приймаються в експлуатацію протягом 10-ти робочих днів з дня реєстрації заяви шляхом реєстрації відповідним органом

¹ Офіц. вісн. України. 2011. № 34. Ст. 1404.

² Офіц. вісн. України. 2011. № 32. Ст. 1359.

державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації.

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

7. Реєстрація права власності на об'єкт будівництва унормована Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. за № 1952-IV¹. Після внесення відомостей до Державного реєстру прав державний реєстратор формує витяг з нього про державну реєстрацію прав. Отримати відомості в електронній формі можна за посиланням: <https://kap.minjust.gov.ua/services/rrpdescription>.

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

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

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

¹ Офіц. вісн. України. 2004. № 30. Ст. 1993.

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

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

Належним дозволом вважається дозвільний документ, який дає право виконувати підготовчі й будівельні роботи саме щодо того об'єкта й на тій земельній ділянці, яка передана із цією метою певній особі¹.

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

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

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

Згідно з чинним законодавством в разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень

¹ Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 р. за № 3038-VI. *Відом. Верхов. Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343.

законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає особі, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статтею 120 ЗК України передбачено, що в разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що переб-

увають у власності або в користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. Разом із тим до особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю чи споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

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

§ 4. Використання земель громадянами в населених пунктах

Конституція України (ст. 13) у формі загальних засад закріплює право кожного громадянина на користування природними об'єктами, у тому числі і землею. Це конституційне положення має визначальне значення для земельного законодавства, яке регламентує виникнення, здійснення, зміну, припинення права на використання земельних ділянок громадянами в тому числі і у межах населених пунктів.

Земельний кодекс України допускає використання земельних ділянок громадянами на праві власності на умовах оренди та суперфіцію. У першому випадку громадянин здійснює експлуатацію земельної ділянки, яка належить йому на праві приватної власності, у другому – земельна ділянка надана йому на умовах оренди, у третьому – використання чужої земельної ділянки здійснюється для забудови. У переважній більшості випадків використання громадянами земельних ділянок у межах населених пунктів пов'язане із забудовою цих ділянок. Найбільш поширеним і характерним для населених пунктів є використання їх для індивідуального житлового та гаражного будівництва.

Здійснення індивідуального житлового будівництва – одна із форм реалізації конституційного права громадян на житло. Згід-

но зі ст. 47 Конституції України держава створює умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, отримавши земельну ділянку, придбати його у власність або взяти в оренду.

Цивільний кодекс України (статті 186, 381) вважає розташовані на присадибній земельній ділянці поруч із житловим будинком господарсько-побутові будівлі й споруди (сараї, гаражі, літні кухні тощо) приналежністю головної речі (будинку). Разом з тим чинне законодавство закріплює право громадянина на капітальний індивідуальний гараж як окремий об'єкт приналежності, розташований на спеціально призначеній для цього земельній ділянці. Право на індивідуальний гараж може бути реалізовано громадянином у складі гаражно-будівельного кооперативу. Окремі категорії громадян України мають право на розміщення збірно-розбірних (тимчасових) гаражів за місцем їх проживання. В такому випадку вони не виступають носіями земельних прав.

Спорудження індивідуального жилого будинку чи індивідуального гаража громадянами в межах населених пунктів нерозривно пов'язане з необхідністю отримання ними відповідних земельних ділянок. Можливість виникнення у громадян прав на земельні ділянки для зазначених цілей передбачена ст. 40 ЗК України, відповідно до якої громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду відповідні земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, а також для будівництва та обслуговування індивідуальних гаражів. Отже, на безоплатну передачу у власність або надання в оренду земельних ділянок під індивідуальну забудову можуть претендувати лише громадяни України. Водночас ст. 93 ЗК України допускає передачу в оренду земельних ділянок не тільки громадянам України, а й іноземним громадянам та особам без громадянства.

Земельні ділянки для індивідуального житлового і гаражного будівництва характеризуються спільними і відмінними рисами. Об'єднує їх те, що вони повинні використовуватися громадянами під індивідуальну забудову. Відповідні земельні ділянки за рахунок земель житлової забудови можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду громадянам за рішенням

уповноважених органів. Відмінність цих ділянок полягає в тому, що перші призначені для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (іменуються присадибними згідно зі ст. 121 ЗК України), другі – для будівництва та обслуговування індивідуального гаража, тобто йдеться про різне цільове призначення земельних ділянок.

Норми безоплатної передачі громадянам України присадибних земельних ділянок у населених пунктах та земельних ділянок для будівництва індивідуальних гаражів відповідно до ст. 121 ЗК України різні. Так, для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) норма безоплатної передачі земельних ділянок громадянам України становить: у селах – не більше 0,25 га, в селищах – не більше 0,15 га, в містах – не більше 0,10 га. Для будівництва індивідуальних гаражів така норма становить не більше 0,01 га. Зазначимо, що за ч. 3 ст. 134 ЗК України при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених ст. 121 ЗК України, земельні торги не проводяться. При цьому такі норми для останніх земельних ділянок встановлені законом незалежно від статусу населеного пункту (село, селище, місто) і становлять не більше 0,01 га.

Конкретні розміри присадибних земельних ділянок та ділянок для будівництва індивідуальних гаражів у межах максимальних розмірів визначаються при отриманні земельної ділянки з урахуванням вимог містобудівної документації. Разом з тим закон передбачає, що понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб (тобто для індивідуального житлового і гаражного будівництва) за цивільно-правовими угодами. У цьому випадку суб'єктний склад набувачів земельних ділянок не обмежується лише громадянами України.

На жаль, закон не уточнює питання щодо правового режиму земельних ділянок, які набувають фізичні особи в цих випадках. Зокрема, яким може бути максимальний розмір цієї ділянки, чи може вона вважатися окремим об'єктом права приватної власності громадянина, чи виступає додатковою до основної земельної ділянки, яка отримана особою безоплатно. Видається, що придбані

за цивільно-правовими угодами земельні ділянки слід розглядати як самостійні об'єкти права приватної власності громадян.

Цивільне законодавство на виключає можливості наявності у приватній власності однієї особи декількох самостійних об'єктів нерухомості (наприклад, жилих будинків чи індивідуальних гаражів). У зв'язку з цим навряд чи можуть бути обґрунтованими обмеження щодо набуття громадянами земельних ділянок одного цільового призначення за різними правовими підставами.

Придбання земельних ділянок або прав на них громадянами за рахунок земель державної та комунальної власності на підставі цивільно-правових договорів (у тому числі для індивідуального житлового та гаражного будівництва) регулюється правовими приписами гл. 20 ЗК України.

Громадянин, зацікавлений в одержанні безоплатно у власність присадибної земельної ділянки або земельної ділянки для будівництва індивідуального гаража із земель державної власності, подає письмову заяву до районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації, а із земель комунальної власності – до відповідної сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У заяві громадянина зазначаються бажані розміри земельної ділянки та мета її використання. Відповідний уповноважений орган розглядає заяву і в разі згоди на передачу земельної ділянки у власність дає дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо її відведення. Проект розробляється спеціалізованими організаціями (суб'єктами господарювання), які мають відповідні дозволи (ліцензії) на виконання цих видів робіт. Розробка проекту здійснюється на підставі угоди сторін, в якій визначаються строки виконання робіт.

Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність громадянина або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Передача в оренду присадибних земельних ділянок та ділянок для індивідуального гаражного будівництва, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договорів оренди цих земельних ділянок (ст. 93 ЗК України).

У разі передачі громадянам земельних ділянок для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій) не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) (ст. 134 ЗК України). У випадках передачі в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, для індивідуального житлового і гаражного будівництва укладається договір оренди між власником земельної ділянки (орендодавцем) і громадянином-орендарем.

Передача в оренду земельних ділянок громадянам із зміною їх цільового призначення та із земель запасу під індивідуальну забудову здійснюється за проектами відведення в порядку, встановленому статтями 118, 123 ЗК України.

Особливості орендного використання земельних ділянок для індивідуального житлового і гаражного будівництва полягають у тому, що в цих випадках оренда, як правило, є довгостроковою, тобто від 5 до 50 років. Така ситуація обумовлена спорудженням на земельній ділянці капітального об'єкта нерухомості (жилого будинку чи гаража) і необхідністю забезпечення стабільності земельних прав громадян. Відносини, пов'язані з орендним використанням земельних ділянок для зазначених цілей, регулюються ЗК України (статті 93, 124) та Законом України «Про оренду землі».

Використання громадянами земельних ділянок під забудову в межах населених пунктів може бути і не пов'язане з індивідуальним житловим чи гаражним будівництвом. Так, у межах населених пунктів під забудову можуть використовуватися земельні ділянки громадянами – суб'єктами підприємницької діяльності. Особливості цього виду використання земельних ділянок обумовлені специфікою об'єктного і суб'єктного складу, порядком набуття прав на зазначені земельні ділянки. Зокрема, об'єктом використання можуть бути вільні від забудови земельні ділянки, право власності на які набувається на конкурентних засадах. Вони мають бути також вільними від прав на них інших осіб, за винятком певних обмежень і сервітутів, установлених законом, договором чи рішенням суду. Суб'єктами – покупцями таких земельних ділянок виступають громадяни – суб'єкти підприємницької діяльності.

Порядок продажу земельних ділянок державної або комунальної власності суб'єктам підприємницької діяльності під забудову в населених пунктах на конкурентних засадах регулюється статтями 134–139 ЗК України.

Самостійним видом використання земель громадянами, яке може здійснюватися в тому числі і в межах населених пунктів, є садівництво громадян, пов'язане із правом зведення садового будинку.

У межах населених пунктів, зокрема міст, можуть знаходитись надані раніше в користування земельні масиви, які використовуються громадянами для колективного садівництва, що були виділені за рахунок земель сільськогосподарського призначення.

Свого часу при наданні таких земельних ділянок для колективного садівництва створювалися садівницькі товариства, які здійснювали свою діяльність на підставі статутів товариств. Садівницьким товариствам як самостійним юридичним особам були видані державні акти на право постійного користування землею, вони отримали статус постійних землекористувачів. За окремими громадянами-членами товариств були закріплені садові земельні ділянки розміром 0,04–0,06 га. Використання цих ділянок пов'язане із обов'язковим закладанням багаторічних плодкових насаджень і реалізацією громадянами права на зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.

Значна частина садових земельних ділянок нині приватизована громадянами в установленому порядку.

Чинний ЗК (ст. 35) закріплює право громадян України набувати із земель державної і комунальної власності безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва. Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам для садівництва стануть не більше 0,12 га.

У складі земель садівницького товариства розрізняються землі загального користування, які є власністю товариства, та садові земельні ділянки, які належать на праві приватної власності окремим громадянам-садоводам.

Члени колективного саду у встановленому порядку реалізують своє право на будівництво садового будинку.

Контрольні питання

1. Які землі входять у межі населених пунктів?
2. Особливості здійснення права власності та права користування землями забудови.
3. Склад земель забудови.
4. Яким є порядок використання земель у межах населених пунктів для містобудівних потреб?
5. Основні функції державного управління землями в межах населених пунктів.
6. Особливості правової охорони земель у межах населених пунктів.
7. У чому полягає специфіка правового режиму земель у межах населених пунктів, які використовуються громадянами?

РОЗДІЛ XVIII.

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ
ЗЕМЕЛЬ, ЩО ОСОБЛИВО ОХОРОНЯЮТЬСЯ:
ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО
ПРИРОДООХОРОННОГО, ОЗДОРОВЧОГО,
РЕКРЕАЦІЙНОГО ТА ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ**

**§ 1. Поняття, склад та використання земель
природно-заповідного фонду та іншого
природоохоронного призначення**

Землі природно-заповідного фонду являють собою ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду (ст. 43 ЗК України, ст. 7 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» від 16 червня 1992 року¹). Відповідно до гл. 7 ЗК України землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення є самостійною категорією земель, якій притаманний особливий правовий режим. До природно-заповідного фонду віднесено 8246 територій і об'єктів загальною площею 3,98 млн га, що становить 6,6 % території України (частка земель природно-заповідного фонду більшості країн Європи становить в середньому 21 %²). З метою припинення процесів погіршення стану навколишнього природного середовища на законодавчому рівні встановлено необхідність збільшення площі екомережі насамперед шляхом розширення існуючих та створення нових територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

¹ Відом. Верхов. Ради. 1992. № 34. Ст. 502.

² Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 р.: Закон України від 28.02.2019 р. № 2697-VIII. Офіц. вісн. України. 2019. № 28. Ст. 980.

До земель природно-заповідного фонду включаються природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, пам'ятки природи, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва).

Об'єктам природно-заповідного фонду властивий різний правовий режим. Так, згідно зі ст. 3 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» заказники, пам'ятки природи, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва залежно від їх екологічної і наукової, історико-культурної цінності можуть бути загальнодержавного або місцевого значення. Природні заповідники, біосферні заповідники, національні природні парки, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки загальнодержавного значення, а також регіональні ландшафтні парки є юридичними особами. Ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки місцевого значення та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва відповідно до законодавства України можуть бути також визнані юридичними особами.

Завдання, науковий профіль, характер функціонування і режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду визначаються у положеннях про них, які розробляються відповідно до цього Закону, і затверджуються: центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування і реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища – щодо територій та об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення; обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями, органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань охорони навколишнього природного середовища – щодо територій та об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення.

Законодавством передбачений особливий порядок оголошення територій об'єктами природно-заповідного фонду (статті 51–55 Закону України «Про природно-заповідний фонд України»). Рішення про створення природних заповідників, національних при-

родних парків, а також щодо інших територій та об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення приймаються Президентом України.

Рішення про створення біосферних заповідників приймається з додержанням вимог міжнародних договорів та міжнародних програм, учасником яких є Україна.

Рішення про організацію чи оголошення територій та об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення та встановлення охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду приймається Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими радами.

Відповідно до ст. 4 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» землі, на яких розташовані природні заповідники, заповідні зони біосферних заповідників та національні природні парки перебувають у власності Українського народу (державній власності). Зазначеній нормі кореспондують положення ст.ст. 83 – 84 ЗК України. Так, землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом, не можуть передаватися у приватну власність.

Регіональні ландшафтні парки, зони – буферна, антропогенних ландшафтів, регульованого заповідного режиму біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, включені до складу, але не надані національним природним паркам, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва можуть перебувати як у власності Українського народу (державній власності), так і в інших формах власності, передбачених законодавством України (комунальній та приватній).

Ботанічні сади, дендрологічні парки та зоологічні парки, створені до прийняття Закону України «Про природно-заповідний фонд України», не підлягають приватизації. У разі зміни форм власності на землю, на якій розташовані заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, землевласники зобов'язані забезпечувати режим їх охорони і збереження з відповідною перереєстрацією охоронного зобов'язання.

Згідно зі ст. 7 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» на землях природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення забороняється будь-яка діяльність, яка негативно впливає або може негативно впливати на стан природних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням. Землі цієї категорії використовуються з урахуванням обмежень, визначених чинним законодавством. Адже відповідно до ст. 150 ЗК України землі природно-заповідного фонду належать до особливо цінних земель. При цьому особливий режим використання, охорони та відновлення земель територій та об'єктів природно-заповідного фонду поширюється на всі землі та земельні ділянки, розташовані в межах таких територій та об'єктів, незалежно від форми власності та цільового призначення.

Припинення права постійного користування земельними ділянками природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення з підстави добровільної відмови від користування ними або шляхом їх вилучення здійснюється за погодженням з Верховною Радою України (ч. 2 ст. 150 ЗК України). Зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного фонду державної та комунальної власності, внаслідок якої земельні ділянки виводяться зі складу такої категорії здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України. Крім того, зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного фонду допускається виключно для розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, а також у разі їх відчуження для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності (ч. 7 ст. 20 ЗК України).

Крім того, для земель цієї категорії характерним є функціональне зонування земельних ділянок із встановленням особливого диференційованого режиму їх використання та охорони. Землі природно-заповідного фонду України, а також землі територій та об'єктів, що мають особливу екологічну, наукову, естетичну,

господарську цінність і є відповідно до ст. 6 Закону «Про природно-заповідний фонд України» об'єктами комплексної охорони, належать до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного або історико-культурного призначення. Йдеться про комплексну охорону територій та об'єктів, що мають особливу екологічну, наукову, естетичну, господарську, а також історико-культурну цінність.

Межі територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення встановлюються і закріплюються на місцевості відповідно до законодавства на основі розроблених проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, які є одним із видів документації із землеустрою.

На використання земельної ділянки або її частини в межах природно-заповідного фонду може бути встановлено обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором. Обмеження (обтяження) підлягає державній реєстрації і діє протягом строку, встановленого законом або договором.

Однією з особливостей використання земель цієї категорії є й звільнення від земельного податку відповідно до Податкового кодексу України певних об'єктів природно-заповідного фонду, які повністю утримуються за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів (ст. 282.1.4)¹.

Ще однією особливістю використання земель природно-заповідного фонду є встановлення охоронних зон на прилеглих до них територіях для забезпечення необхідного режиму охорони природних комплексів та об'єктів природних заповідників, запобігання негативному впливу господарської діяльності. У разі необхідності охоронні зони можуть устанавлюватися на територіях, прилеглих до окремих ділянок національних природних парків, регіональних ландшафтних парків, а також навколо заказників, пам'яток природи, заповідних урочищ, ботанічних садів, дендрологічних парків, зоологічних парків та парків-пам'яток садово-паркового мистецтва.

До земель іншого природоохоронного призначення належать земельні ділянки, у межах яких є природні об'єкти, що мають

¹ Офіц. вісн. України. 2010. № 92. Т. 1. Ст. 3248.

особливу наукову цінність. Але такі об'єкти не мають статусу об'єкта природно-заповідного фонду. Адже землі природно-заповідного фонду являють собою ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Межі таких земель закріплюються на місцевості межовими або інформаційними знаками.

Землі природних заповідників. Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами повністю вилучаються з господарського використання і надаються заповідникам у порядку, встановленому Законом України «Про природно-заповідний фонд України» та статтями 20, 122, 123, 125, 126, 149–151 і 208 ЗК України. На землях природних заповідників забороняється будь-яка господарська та інша діяльність, що суперечить цільовому призначенню заповідника, порушує природний розвиток процесів та явищ або створює загрозу шкідливого впливу на його природні комплекси та об'єкти. Перелік заборонених видів діяльності передбачено у ст. 16 Закону України «Про природно-заповідний фонд України». Проектом організації території природного заповідника та охорони його природних комплексів може бути передбачено виділення земельних ділянок для задоволення господарських потреб заповідника та його працівників у сінокосах, випасах,городах та паливі відповідно до встановлених нормативів. При цьому в разі термінової необхідності за рішенням науково-технічної ради природного заповідника на території природного заповідника можуть проводитися заходи, спрямовані на охорону природних комплексів, ліквідацію наслідків аварій, стихійного лиха, не передбачені Проектом організації території природного заповідника та охорони його природних комплексів.

Проекти організації території природних заповідників та охорони їх природних комплексів розробляються спеціалізованими проектними організаціями і затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування і реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища. Наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища від 06.07.2005 № 245 було затверджено Положення про Проект організації території природного заповідника та охорони

його природних комплексів (в редакції наказу Міністерства екології та природних ресурсів України від 21.08.2014 № 273¹). Крім того, наказом Міністерства екології та природних ресурсів України від 21.08.2018 № 306 з метою забезпечення уніфікованого підходу, використовуючи практику Мінприроди, напрацювання органів місцевої влади та наукових установ, затверджено Методичні рекомендації щодо розроблення проектів створення природних територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Землі біосферних заповідників. Біосферні заповідники є природоохоронними, науково-дослідними установами загальнодержавного значення, що утворюються з метою збереження у природному стані найбільш типових природних комплексів біосфери, здійснення фонових екологічних моніторингу, вивчення навколишнього природного середовища, його змін під дією антропогенних факторів. Біосферні заповідники включаються в установленому порядку до Всесвітньої мережі біосферних резерватів у рамках програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера» та набувають міжнародного статусу. При цьому Закон України «Про природнозаповідний фонд України» передбачає функціональне зонування: заповідна зона – її правовий режим збігається з режимом природних заповідників (найбільш суворий режим охорони); буферна зона – її режим такий, як і в охоронних зон цих заповідників; зона антропогенних ландшафтів включає території традиційного землекористування, лісокористування, водокористування, місць поселення, рекреації та інших видів господарської діяльності. У межах території біосферних заповідників можуть виділятися зони регульованого заповідного режиму, до складу яких включаються регіональні ландшафтні парки, заказники, заповідні урочища з додержанням вимог щодо їх охорони, встановлених цим Законом. Сьогодні нараховується п'ять біосферних заповідників: «Асканія-Нова», Чорнобильський радіаційно-екологічний біосферний заповідник, Чорноморський біосферний заповідник, Карпатський біосферний заповідник та Дунайський біосферний заповідник.

Зонування території біосферних заповідників проводиться відповідно до проекту організації території біосферного заповідника та охорони його природних комплексів.

¹ Офіц. вісн. України. 2014. № 78. Т. 1. Ст. 2244.

У проєкті організації території біосферного заповідника та охорони його природних комплексів, які розробляються спеціалізованими проєктними організаціями і затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування і реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища, визначаються та обґрунтовуються заходи щодо провадження природоохоронної, науково-дослідної, рекреаційної, господарської діяльності відповідно до законодавства і міжнародних договорів.

Землі національних природних парків. Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами та об'єктами вилучаються з господарського використання і надаються національним природним паркам у порядку, встановленому Законом України «Про природно-заповідний фонд України» та статтями 20, 122, 123, 125, 126, 149–151 і 208 ЗК України. До складу територій національних природних парків можуть включатися ділянки землі та водного простору інших землевласників та землекористувачів. На території національних природних парків з урахуванням природоохоронної, оздоровчої, наукової, рекреаційної, історико-культурної та інших цінностей природних комплексів та об'єктів, їх особливостей встановлюється диференційований режим щодо їх охорони, відтворення та використання згідно з функціональним зонуванням.

Землі регіональних ландшафтних парків. Регіональні ландшафтні парки організовуються, як правило, без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів. У разі необхідності вилучення земельних ділянок із постійного користування, водних та інших природних об'єктів для потреб регіональних ландшафтних парків провадиться у порядку, встановленому статтями 149–150 ЗК України. Відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, з метою організації регіональних ландшафтних парків здійснюється в порядку, встановленому Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 року¹. На землях цих парків запроваджується функціональне зонування у такому самому порядку, як і на зем-

лях національних природних парків. На території регіональних ландшафтних парків з урахуванням природоохоронної, оздоровчої, наукової, рекреаційної, історико-культурної та іншої цінності природних комплексів та об'єктів, їх особливостей провадиться зонування з урахуванням вимог, встановлених для територій національних природних парків. Проєкт організації території регіонального ландшафтного парку, охорони, відтворення та рекреаційного використання його природних комплексів та об'єктів і порядок його реалізації затверджуються державним органом, який прийняв рішення про організацію парку.

Землі заказників. Заказниками оголошуються природні території (акваторії) з метою збереження і відтворення природних комплексів чи їх окремих компонентів. Оголошення заказників провадиться без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів. На території заказника обмежується або забороняється мисливство та діяльність, що суперечить цілям і завданням, передбаченим положенням про заказник. Господарська, наукова та інша діяльність, що не суперечить цілям і завданням заказника, провадиться з дотриманням загальних вимог щодо охорони навколишнього природного середовища. Власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених заказником, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

Землі пам'яток природи та заповідних урочищ. Оголошення пам'яток природи та заповідних урочищ провадиться без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних ресурсів у їх власників або користувачів. На території пам'яток природи забороняються суцільні, поступові, лісовідновні та прохідні рубки, видалення захаращеності, полювання та будь-яка інша діяльність, що загрожує збереженню або призводить до деградації чи зміни первісного їх стану. На території пралісових пам'яток природи забороняються всі види рубок, у тому числі санітарні, рубки формування і оздоровлення лісів та видалення захаращеності (крім догляду за лінійними об'єктами та вирубування окремих дерев під час гасіння пожежі), будівництво споруд, прокладання шляхів, лінійних та інших об'єктів транспорту і зв'язку, випасан-

¹ Офіц. вісн. України. 2009. № 97. Ст. 3326.

ня худоби, промислова заготівля недеревинних лісових продуктів, проїзд транспортних засобів (крім доріг загального користування та транспортних засобів оперативних і спеціальних служб).

На території заповідних урочищ забороняються всі види рубок, у тому числі санітарні, рубки формування і оздоровлення лісів, видалення захарашеності та будь-яка діяльність, що порушує природні процеси, які відбуваються у природних комплексах, включених до їх складу, відповідно до вимог, встановлених для природних заповідників.

Власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених пам'ятками природи та заповідними урочищами, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

Землі ботанічних садів. Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються ботанічним садам у порядку, встановленому Законом України «Про природно-заповідний фонд України» та статтями 20, 122, 123, 125, 126, 149–151 і 208 ЗК України. Зонування території ботанічних садів проводиться відповідно до Положення про ботанічний сад та Проекту організації території ботанічного саду, що розробляється спеціалізованими науковими та проектними установами і затверджується органом, у підпорядкуванні якого перебуває ботанічний сад.

Землі дендрологічних парків. Земельні ділянки з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються дендрологічним паркам у тому самому порядку, як і ботанічним садам. На їх землях забороняється діяльність, що не пов'язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує збереженню дендрологічних колекцій. На території дендрологічних парків може бути проведено зонування відповідно до вимог, встановлених для ботанічних садів.

Землі зоологічних парків. Земельні ділянки з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються зоологічним паркам у тому самому порядку, як і для інших природно-заповідних територій. Правовий режим цих земель регулюється Законом України «Про природно-заповідний фонд України», ЗК України. На території зоологічних парків забо-

роняється діяльність, що не пов'язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує збереженню сприятливих умов для життя тварин парків. На території зоологічних парків з метою забезпечення виконання поставлених перед ними завдань виділяються відповідні зони.

Землі парків – пам'яток садово-паркового мистецтва. Оголошення парків-пам'яток садово-паркового мистецтва проводиться з вилученням у встановленому порядку або без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів, які беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження. На території цих парків забороняється будь-яка діяльність, що не пов'язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує їх збереженню. На території парків-пам'яток садово-паркового мистецтва може проводитися зонування відповідно до вимог, встановлених для ботанічних садів.

§ 2. Землі оздоровчого призначення та їх використання

До земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей (ст. 47 ЗК України). Доцільно зауважити, що лікувальні властивості мають не безпосередньо землі, а лікувально-оздоровча місцевість – природна територія, що має мінеральні та термальні води, лікувальні грязі, озокерит, ропу лиманів та озер, кліматичні та інші природні умови, сприятливі для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань. Відповідно до Закону України «Про курорти» від 5 жовтня 2000 року¹ природні лікувальні ресурси поділяються на особливо цінні та унікальні та загальнопоширені (ст. 1). Особливо цінні та унікальні природні лікувальні ресурси – ресурси, які рідко (не часто) зустрічаються на території України, мають обмежене поширення або невеликі запаси у родовищах та є особливо сприятливими і ефективними

¹ Офіц. вісн. України. 2000. № 44. Ст. 1884.

для використання з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань. До загальнопоширених лікувальних ресурсів належать ресурси, які зустрічаються в різних регіонах України, мають значні запаси та є придатними для використання з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань. Такі території можуть бути визнані у встановленому Законі порядку курортами. Курортом є освоєна природна територія на землях оздоровчого призначення, що має природні лікувальні ресурси, необхідні для їх експлуатації будівлі та споруди з об'єктами інфраструктури, використовується з метою лікування, медичної реабілітації, профілактики захворювань та для рекреації і підлягає особливій охороні. На законодавчому рівні передбачено поділ курортів на курорти загальнодержавного та місцевого рівня (ст. 4 Закону України «Про курорти»), що впливає на правовий режим таких земель.

Відповідно до гл. 8 ЗК України землі оздоровчого призначення є самостійною категорією земель, що мають певні особливості використання.

На землях оздоровчого призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель (ст. 47 ЗК України).

На територіях лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів встановлюються округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони. Округ санітарної охорони – це територія земної поверхні, зовнішній контур якої збігається з межею курорту. Залежно від зон округів санітарної охорони на землях оздоровчого призначення забороняються будь-які роботи, що призводять до забруднення ґрунту, повітря, води, завдають шкоди лісу, іншим зеленим насадженням, сприяють розвитку ерозійних процесів і негативно впливають на природні лікувальні ресурси, санітарний та екологічний стан природних територій курортів. Округ санітарної охорони поділяється на три зони.

Перша зона (зона суворого режиму) охоплює місця виходу на поверхню мінеральних вод, території, на яких розташовані родовища лікувальних грязей, мінеральні озера, лимани, вода яких використовується для лікування, пляжі, а також прибережну смугу

моря і прилеглу до пляжів територію шириною не менш як 100 метрів.

Друга зона (зона обмежень) охоплює територію, з якої відбувається стік поверхневих і ґрунтових вод до місця виходу на поверхню мінеральних вод або до родовища лікувальних грязей, до мінеральних озер та лиманів, місць неглибокої циркуляції мінеральних та прісних вод, які формують мінеральні джерела; природні та штучні сховища мінеральних вод і лікувальних грязей; територію, на якій розташовані санаторно-курортні заклади та заклади відпочинку і яка призначена для будівництва таких закладів; парки, ліси та інші зелені насадження, використання яких без дотримання вимог природоохоронного законодавства та правил, передбачених для округу санітарної охорони курорту, може призвести до погіршення природних і лікувальних факторів курорту.

Третя зона (зона спостережень) охоплює всю сферу формування і споживання гідромінеральних ресурсів, лісові насадження навколо курорту, а також території, господарське використання яких без дотримання встановлених для округу санітарної охорони курорту правил може несприятливо впливати на гідрогеологічний режим родовищ мінеральних вод і лікувальних грязей, ландшафтно-кліматичні умови курорту, на його природні та лікувальні фактори.

У межах округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони забороняються передача земельних ділянок у власність і надання у користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам для діяльності, несумісної з охороною природних лікувальних властивостей і відпочинком населення. Так, будівництво об'єктів житлового, громадського призначення та інших об'єктів, інша господарська діяльність на землях оздоровчого призначення здійснюються виключно за умови дотримання режимів округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони, якщо така діяльність сумісна з охороною природних лікувальних ресурсів і відпочинком населення.

Законом України «Про курорти» передбачено особливий порядок створення курорту (статті 7–11). Така процедура складається з декількох стадій, починаючи з подання клопотання, його розгляду, погодження, експертизи та завершуючи прийняттям рішення

про оголошення природних територій курортними територіями. Так, рішення про оголошення природних територій курортними територіями державного значення приймає Верховна Рада України за поданням Кабінету Міністрів України.

Рішення про оголошення природних територій курортними територіями місцевого значення приймають Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські ради за поданням відповідно Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

Надання земельних ділянок для створення або розширення курорту здійснюється у порядку, встановленому ЗК України, на підставі розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання землі та проєктів відведення земельних ділянок з урахуванням затверджених округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони, схем медичного зонування.

Земельні ділянки курортів використовуються у порядку, визначеному проєктом організації використання території та генеральним планом забудови курорту, з дотриманням вимог статей 31, 32 і 33 Закону України «Про курорти». Землевпорядні роботи щодо організації та встановлення меж таких територій здійснюються відповідно до Закону України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року¹ на основі проєктів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій оздоровчого призначення, які є одним із видів документації із землеустрою.

Забудова курортів здійснюється відповідно до затверджених у встановленому законодавством порядку генеральних планів курортів, іншої містобудівної документації. На курортах забороняється будівництво нових і розширення діючих промислових підприємств та інших об'єктів, не пов'язаних безпосередньо із задоволенням потреб відпочиваючих і місцевого населення, потреб курортного та житлового будівництва, або таких, що можуть негативно впливати на природні лікувальні фактори.

За загальним правилом, землі оздоровчого призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності (ст. 49 ЗК України). Водночас не можуть передаватись у приват-

¹ Офіц. вісн. України. 2003. № 25. Ст. 1178.

ну власність землі оздоровчого призначення, що мають особливу оздоровчу цінність (статті 83–84 ЗК України). Відповідні обмеження передбачені і Законом України «Про курорти» (ст. 26). Так, забороняється приватизація санаторно-курортних закладів, що розташовані на територіях курортів державного значення, які використовують природні лікувальні ресурси зазначених територій і на момент прийняття цього Закону перебувають у державній або комунальній власності. Ще однією з особливостей правового режиму земель цієї категорії є звільнення земельних ділянок певної кількості санаторно-курортних закладів від сплати земельного податку (насамперед тих, які повністю утримуються за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів). Законом передбачено звільнення від сплати земельного податку санаторно-курортних та оздоровчих закладів громадських об'єднань осіб з інвалідністю, їх реабілітаційних установ, державних та комунальних дитячих санаторно-курортних закладів та закладів оздоровлення, а також дитячих санаторно-курортних та оздоровчих закладів України, які знаходяться на балансі підприємств, установ та організацій, які є неприбутковими і внесені контролюючим органом до Реєстру неприбуткових установ та організацій.

§ 3. Землі рекреаційного призначення: поняття, склад, використання

Згідно з п. «г» ст. 19 ЗК України землі рекреаційного призначення є однією з категорій земель. До земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів (ст. 50 ЗК України). Основним фактором віднесення земельних ділянок до земель цієї категорії є можливість їх використання для організації масового відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

Стаття 63 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25 червня 1991 року¹ містить визначення «рекреаційних зон», яке цілком за змістом відповідає по-

¹ Відом. Верхов. Ради України. 1991. № 41. Ст. 546.

няття «землі рекреаційного призначення». Так, рекреаційні зони являють собою ділянки суші і водного простору, призначені для організованого масового відпочинку населення і туризму. Туризмом є тимчасовий виїзд особи з місця проживання в оздоровчих, пізнавальних, професійно-ділових чи інших цілях без здійснення оплачуваної діяльності в місці, куди особа від'їжджає (ст. 1 Закону України «Про туризм» від 15 вересня 1995 року¹). Організаційними формами туризму є міжнародний і внутрішній туризм. До міжнародного туризму належать: в'їзний туризм – подорожі в межах України осіб, які постійно не проживають на її території, та виїзний туризм – подорожі громадян України та осіб, які постійно проживають на території України, до іншої країни. Внутрішнім туризмом є подорожі в межах території України громадян України та осіб, які постійно проживають на її території (ст. 4 Закону України «Про туризм»). До земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації. Отже, до складу зазначеної категорії земель входять як земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, так і об'єктів фізичної культури та спорту, об'єктів стаціонарної рекреації. Використовуватися з рекреаційною метою можуть і інші земельні ділянки, які не входять до складу земель рекреаційного призначення. Йдеться про земельні ділянки водного фонду, лісогосподарського, оздоровчого, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення. Зазначені категорії земель розмежовуються із землями рекреаційного призначення за основним цільовим призначенням, яке відіграє домінуючу роль. Використання земель рекреаційного призначення для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів

¹ Відом. Верхов. Ради України. 1995. № 31. Ст. 241.

є їх виключним цільовим призначенням. А тому на таких землях забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель. На таких землях (крім земельних ділянок зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельних ділянок, зайнятих об'єктами фізичної культури і спорту, інших аналогічних об'єктів) допускається будівництво відповідно до чинної містобудівної документації об'єктів житлового та громадського призначення, що не порушують режим використання земель рекреаційного призначення (ч. 3 ст. 52 ЗК України).

Землі рекреаційного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Право власності на землі рекреаційного призначення набувається та реалізовується в порядку, встановленому ЗК України (статті 78–91, 116–129, 131, 132).

Однією з особливостей правового режиму земель цієї категорії є звільнення певної частини закладів фізичної культури та спорту від сплати земельного податку. Так, йдеться про бази олімпійської та паралімпійської підготовки, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України; заклади фізичної культури та спорту, які повністю утримуються за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів; державні та комунальні центри олімпійської підготовки, школи вищої спортивної майстерності, центри фізичного здоров'я населення, центри з розвитку фізичної культури і спорту осіб з інвалідністю, дитячо-юнацькі спортивні школи, а також центри олімпійської підготовки, школи вищої спортивної майстерності, дитячо-юнацькі спортивні школи і спортивні споруди всеукраїнських фізкультурно-спортивних товариств, їх місцевих осередків та відокремлених підрозділів, що є неприбутковими та включені до Реєстру неприбуткових установ та організацій.

Землевпорядні роботи щодо організації та встановлення меж таких територій здійснюються відповідно до Закону України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року¹ на основі проєктів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій рекреаційного призначення, які є одним із видів документації із землеустрою.

¹ Офіц. вісн. України. 2003. № 25. Ст. 1178.

§ 4. Визначення, склад та використання земель історико-культурного призначення

Землі історико-культурного призначення є однією з категорій земель, що входить до складу земель України (п. «д» ст. 19 ЗК України). Основною ознакою земель історико-культурного призначення є наявність на них об'єктів культурної спадщини. Так, до земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби (ст. 53 ЗК України).

Правовий режим цих земель визначається ЗК України (гл. 10), законами України «Про природно-заповідний фонд України» (ст. 7), «Про охорону культурної спадщини» від 8 червня 2000 року¹.

За Законом України «Про охорону культурної спадщини» існують нерухомі об'єкти культурної спадщини та пов'язані з ними рухомі предмети (ст. 1). Незалежно від форм власності нерухомі об'єкти культурної спадщини відповідно до їхньої археологічної, естетичної, етнологічної, історичної, мистецької, наукової чи художньої цінності підлягають реєстрації шляхом занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України за категоріями національного та місцевого значення пам'ятки. Занесення об'єкта культурної спадщини до Реєстру та внесення змін до нього провадяться відповідно до категорії пам'ятки: а) пам'ятки національного значення – Постановою Кабінету Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини протягом одного року з дня одержання подання; б) пам'ятки місцевого значення – рішенням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини за поданням відповідних органів охорони культурної спадщини або за поданням Українського товариства охорони пам'яток історії та культури, інших громадських організацій, до статутних завдань яких належать питання охорони культурної спадщини, протягом одного місяця з дня одержання подання. Після занесення до

¹ Офіц. вісн. України. 2000. № 27. Ст. 1112.

Реєстру на об'єкт культурної спадщини, а також на всі його складові поширюється правовий статус пам'ятки.

Землі, на яких розташовані пам'ятки, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, належать до земель історико-культурного призначення, включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування, проєктів землеустрою, іншої проєктно-планувальної та містобудівної документації (ст. 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

За загальним правилом, землі історико-культурного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності (ст. 54 ЗК України). Водночас не можуть передаватись у приватну власність землі історико-культурного призначення, на яких розташовані пам'ятки археології (крім полів давніх битв). Так, відповідно до ст. 17 Закону України «Про охорону культурної спадщини» усі пам'ятки археології, у тому числі ті, що перебувають під водою, включаючи пов'язані з ними рухомі предмети, є державною власністю. Такі рухомі предмети підлягають віднесенню до державної частини Музейного фонду України, обліку та збереженню у порядку, визначеному законодавством уповноваженим ним органом у володіння, користування чи управління іншої юридичній або фізичній особі за наявності погодження відповідного органу охорони культурної спадщини. Пам'ятка може бути приватизована лише за умови укладення майбутнім власником з відповідним органом охорони культурної спадщини попереднього договору про укладення в майбутньому охоронного договору на пам'ятку (її частину) з викладенням його істотних умов, у тому числі щодо цільового використання пам'ятки, робіт, які майбутній власник зобов'язується провести на пам'ятці з метою утримання її в належному стані. Перелік пам'яток, які не підлягають приватизації, затверджується Верховною Радою України. Так, відповідно до Закону України «Про перелік пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації» від 23 вересня 2008 року¹ приватизація окремих пам'яток культурної спадщини є забороненою, а отже, відповідні земельні ділянки також не можуть передаватись у приватну власність.

¹ Офіц. вісн. України. 2008. № 79. Ст. 2650.

З метою охорони культурної спадщини на використання земель у межах території пам'ятки культурної спадщини, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території, охоронюваної археологічної території, музею просто неба, меморіального музею-садиби, зон охорони, буферної зони, історичного ареалу населеного місця, території об'єкта культурної всесвітньої спадщини встановлюються обмеження відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини». Обмеження у використанні земель у межах вказаних територій поширюються на усі розташовані в межах цих територій та об'єктів землі незалежно від їх цільового призначення. Межі території, на яку поширюються такі обмеження, визначаються відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» і зазначаються в документації із землеустрою, містобудівній документації, науково-проектній документації у сфері охорони культурної спадщини. Відомості про зазначені обмеження у використанні земель вносяться до Державного земельного кадастру.

Режим використання земель у межах території пам'ятки культурної спадщини, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території, охоронюваної археологічної території, музею просто неба, меморіального музею-садиби, зон охорони, історичного ареалу населеного місця, буферної зони, території об'єкта культурної всесвітньої спадщини визначається науково-проектною документацією у сфері охорони культурної спадщини, а до затвердження такої документації – Законом України «Про охорону культурної спадщини».

Навколо історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, об'єктів культурної всесвітньої спадщини, музеїв просто неба, меморіальних музеїв-садиб, які надані та використовуються для потреб охорони культурної спадщини, пам'яток культурної спадщини, їх комплексів (ансамблів) встановлюються зони охорони пам'яток із заборонаю діяльності, що шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання таких земель (ст. 54 ЗК України). Зміна цільового призначення земельної ділянки, зміна функціонального призначення території, на яких розташовані пам'ятки, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані

археологічні території, не є підставою для припинення обмежень у використанні земель, встановлених у зв'язку з наявністю таких об'єктів (ст. 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Відповідно до ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» зони охорони пам'яток включають: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару. Межі та режими використання зон охорони пам'яток визначаються відповідною науково-проектною документацією і затверджуються відповідним органом охорони культурної спадщини. Порядок визначення та затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток та внесення змін до них встановлюється центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини. Встановлення зон охорони пам'яток та затвердження меж історичних ареалів населених місць не може бути підставою для примусового вилучення з володіння (користування) земельних ділянок у юридичних та фізичних осіб за умов дотримання землевласниками та землекористувачами правил використання земель історико-культурного призначення.

Це ж стосується і встановлення меж історичних ареалів населених місць. Історичний ареал населеного місця – частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку (ст. 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини»). Постановою Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 року № 318 було затверджено Порядок визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць¹. Історичні ареали визначаються тільки в населених місцях, що занесені до Списку історичних населених місць України, затвердженого Кабінетом Міністрів України. Постановою Кабінету Міністрів України від 26 липня 2001 року № 878 було затверджено «Список історичних населених місць

¹ Офіц. вісн. України. 2002. № 12. Ст. 587.

України»¹. Серед них – міста Київ, Харків, Севастополь, Львів, Чернігів та ін. Межі історичних ареалів визначаються спеціальною науково-проектною документацією під час розроблення історико-архітектурних опорних планів цих населених місць. Історичний ареал охоплює історично сформовану частину населеного місця, що зберегла старовинний вигляд, розпланування і характер забудови. Історичний ареал є спеціально виділеною у населеному місці територією історико-культурного значення із затвердженими межами, яка повинна фіксуватися в усіх землепорядних і містобудівних документах та розглядатися як специфічний об'єкт містобудівного проектування. У межах населеного місця може бути визначено один або кілька історичних ареалів. У разі, коли на території населеного місця є державний історико-культурний заповідник, його територія обов'язково включається до історичного ареалу.

Відповідно до ст. 150 ЗК України землі історико-культурного призначення належать до особливо цінних земель. Припинення права постійного користування земельними ділянками історико-культурного призначення з підстави добровільної відмови від користування ними або шляхом їх вилучення здійснюється за погодженням з Верховною Радою України (ч. 2 ст. 150 ЗК України). Зміна цільового призначення земельних ділянок історико-культурного призначення державної та комунальної власності, внаслідок якої земельні ділянки виводяться зі складу такої категорії здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України. Крім того, зміна цільового призначення земельних ділянок історико-культурного призначення допускається виключно для розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, а також у разі їх відчуження для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності (ч. 7 ст. 20 ЗК України).

¹ Офіц. вісн. України. 2001. № 31. Ст. 1402.

Землепорядні роботи щодо організації та встановлення меж таких земель здійснюються відповідно до Закону України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року¹ на основі проєктів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій історико-культурного призначення, які є одним із видів документації із землеустрою.

Однією з особливостей використання земель цієї категорії є й звільнення від земельного податку відповідно до Податкового кодексу України закладів культури, які повністю утримуються за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів (ст. 282.1.4)².

Контрольні питання

1. Дайте визначення земель природно-заповідного фонду.
2. Що являють собою землі природно-заповідного фонду?
3. У чому полягають особливості використання земель природно-заповідного фонду?
4. Що являють собою землі іншого природоохоронного призначення?
5. Дайте визначення земель оздоровчого призначення.
6. Які обмеження діяльності існують на землях оздоровчого призначення?
7. Охарактеризуйте особливості використання земель оздоровчого призначення.
8. Дайте визначення земель рекреаційного призначення.
9. Що являють собою землі рекреаційного призначення?
10. У чому полягають особливості використання земель рекреаційного призначення?
11. Дайте визначення земель історико-культурного призначення.
12. У чому полягають особливості використання земель історико-культурного призначення?

¹ Офіц. вісн. України. 2003. № 25. Ст. 1178.

² Офіц. вісн. України. 2010. № 92. Т. 1. Ст. 3248.

РОЗДІЛ ХІХ.

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ
ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ

§ 1. Поняття та склад земель водного фонду

Відповідно до ст. 19 Земельного кодексу України землі водного фонду є самостійною категорією земель України. Вони займають 2.426 млн. га, або 4.0 % території України. Їх правовий режим та склад закріплюється одночасно правовими нормами Земельного і Водного кодексів України.

В законодавстві поняття земель водного фонду визначається через їх склад. Відповідно до ст. 58 ЗК України і ст. 4 ВК України до їх складу належать землі, зайняті: а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; б) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; г) береговими смугами водних шляхів; г') штучно створеними земельними ділянками в межах акваторій морських портів. Наведений перелік є вичерпним.

Землі водного фонду можна поділити на дві складові: безпосередньо покриті водою (водопокриті), на яких знаходяться поверхневі водні об'єкти і прилеглі до водних об'єктів землі, які використовуються для охорони поверхневих вод від забруднення, засмічення, виснаження і збереження їх водності та будівництва й експлуатації споруд, що забезпечують задоволення різноманітних потреб фізичних та юридичних осіб.

Більша частина цих земель покрита водою. Фактично всі водні об'єкти займають земельні ділянки, на яких вони знаходяться. Виняток становлять лише підземні води і джерела, тому що вони розміщені в надрах землі.

До водопокритих земель відносяться лише земельні ділянки, які покриті водою постійно або більшу частину року. Земельні ділянки, на яких розташовані штучні плавальні басейни, системи

комунальних і промислових водопроводів тощо не вважаються землями водного фонду.

До земель водного фонду також відносяться землі, зайняті болотами і островами. Болота не належать до водних об'єктів. Вони являють собою надмірно зволожену земельну ділянку із застоєм водним режимом і специфічним рослинним покривом (ст.1 ВК). Болота є особливим типом наземних екосистем, для яких характерні надлишкове зволоження, наявність вологолюбивої рослинності і процес формування торфу.

Особливість островів полягає в тому, що вони фактично відділені від суші з усіх боків водами і їх правовий режим залежить від режиму водних об'єктів. Острови, зайняті лісами, не належать до земель водного фонду і відносяться до земель лісгосподарського призначення.

Основу другої складової земель водного фонду складають землі: зайняті прибережними захисними смугами вздовж морів, річок і навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; береговими смугами водних шляхів; виділені під смуги відведення для гідротехнічних та інших водогосподарських споруд і каналів. Вони призначені головним чином для охорони водних об'єктів від забруднення, засмічення, виснаження та здійснення певної господарської діяльності, пов'язаної з використанням водних об'єктів.

Прибережні захисні смуги входять до складу водоохоронних зон і встановлюються у їх межах. Вони безпосередньо прилягають до водних об'єктів. Прибережні захисні смуги встановлюються вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм уздовж урізу води (у межений період) шириною: а) для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше як 3 га – 25 метрів; б) для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 га – 50 метрів; в) для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів. При крутизні схилів більш трьох градусів мінімальна ширина смуги подвоюється (ст.60 ЗК України).

Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів прибережна захисна смуга встановлюється шириною не менше двох кілометрів від урізу води. Вона визначається на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту. При цьому у ме-

жах даних смуг закріплюється пляжна зона, ширина якою визначається залежно від ландшафтно-формуєчої діяльності моря, але не менше 100 метрів від урізу води. Пляжна зона – це прилегла до урізу води частина прибережної захисної смуги уздовж морів, навколо морських заток і лиманів з режимом обмеженої господарської діяльності.

На землях в межах існуючих населених пунктів розміри прибережних захисних смуг встановлюються згідно з комплексними планами просторового розвитку територій територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, а в разі їх відсутності або якщо зазначеною містобудівною документацією межі таких смуг не встановлені, вони визначаються шириною 100 метрів від урізу води морів, морських заток і лиманів, а для інших водних об'єктів у таких же розмірах, що і за межами населених пунктів.

Межі встановлених прибережних захисних смуг і пляжних зон зазначаються в документації з землеустрою, кадастрових планах земельних ділянок, а також у містобудівній документації. Вони повинні закріплюватися в натурі (на місцевості) чітко видимими знаками на відстані видимості один від одного. Відомості про межі прибережних захисних смуг, пляжних зон вносяться до Державного земельного кадастру як відомості про обмеження у використанні земель. Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського і внутрішнього водного транспорту.

Аналіз судової практики дозволяє констатувати, що відсутність проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги не свідчить про відсутність самої прибережної захисної смуги, оскільки її розміри встановлені законом. Тобто сама собою відсутність землепорядної документації не змінює правового режиму захисної смуги, а тому передача, наприклад, у приватну власність земельних ділянок, які розташовані в прибережній захисній смузі, суперечить вимогам статей 59, 83, 84 ЗК України¹.

Контроль за створенням прибережних захисних смуг, а також за дотриманням режиму використання їх території здійснюється

¹ Постанова Верховного Суду від 25.04.2018 у справі № 904/5974/16[Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73700024>

місцевими органами державної виконавчої влади, виконавчими комітетами місцевих рад, органами Міндовкілля України.

Самостійною складовою земель водного фонду виступають смуги відведення. Вони включають земельні ділянки водного фонду, на яких встановлюється особливий правовий режим їх використання для забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження та руйнування каналів магістральних, міжгосподарських та інших каналів на зрошувальних і осушувальних системах, гідротехнічних та гідрометричних спорудах, а також водойм і грель на берегах річок.

Розміри та режим використання земельних ділянок смуг відведення визначаються за проектами землеустрою, які розробляються в установленному порядку.

Берегові смуги водних шляхів – також самостійний елемент земель водного фонду. Вони встановлюються тільки на судноплавних водних шляхах за межами населених пунктів. Перелік внутрішніх водних шляхів, віднесених до категорії судноплавних, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 9 лютого 2022 р. № 136, якою закріплені ділянки річкових шляхів України, що включені до Європейської угоди про найважливіші внутрішні водні шляхи міжнародного значення, інші річкові та морські шляхи¹. Річковий шлях має певні особливості. Так, його індивідуальними ознаками виступають назва річки, довжина судноплавної ділянки, межа ділянки (нижня та верхня).

Берегові смуги водних шляхів встановлюються з єдиною метою – для проведення робіт, пов'язаних з судноплаванням, а тому повинні використовуватися за цільовим призначенням. Конкретні розміри земельних ділянок берегових смуг водних шляхів визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку. Проте ст.92 ВК України передбачає, що розмір берегової смуги водного шляху визначається шириною не менше 20 метрів від урізу води вглиб берега при середньо-багаторічному рівні води у межах природних ділянок річок і нормальному підпірному рівні у межах штучно створених водних шляхів. На березі, що має ухил більше 45 градусів, берегова смуга водного шляху визначається вглиб берега від його краю.

¹ Офіц. вісн. України – 2022 р., № 18., стаття 965.

Окремий вид земель водного фонду складають землі, зайняті безпосередньо гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами. У ст. 58 ЗК України додатково вказується, що для створення сприятливого водного режиму водних об'єктів встановлюються їх водоохоронні зони, які являють собою земельні ділянки, що є природоохоронною територією регульованої господарської діяльності. У складі водоохоронних зон виділяються прибережні захисні смуги, які належать до земель водного фонду. Тому землі водоохоронних зон частково відносяться до земель водного фонду, оскільки в їх межах знаходяться прибережні захисні смуги.

Водоохоронні зони встановлюються з метою створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення, вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм.

Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 року № 486¹, згідно з якою розміри і межі зон визначаються проектом землеустрою на основі нормативно-технічної документації. Проекти цих зон розробляються на замовлення органів водного господарства та інших спеціально уповноважених органів і погоджуються з органами з охорони навколишнього природного середовища, земельних ресурсів, власниками землі, землекористувачами і затверджуються відповідними місцевими органами державної виконавчої влади і виконавчими комітетами рад.

Водоохоронна зона має визначені межі: внутрішню і зовнішню. Внутрішня межа водоохоронної зони збігається з мінімальним рівнем води у водному об'єкті. При цьому не має значення категорія водного об'єкту, його правовий режим та цілі використання. Зовнішня межа водоохоронної зони залежить від категорії земель, видів населених пунктів, а також від природних характеристик водних об'єктів. Відомості про межі водоохоронних зон, прибережних захисних смуг та пляжних зон вносяться до Державного земельного кадастру як відомості про обмеження у використанні земель.

¹ ЗП України. –1996. – №10. – Ст.318.

Земельні ділянки даної категорії земель можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Їм притаманні певні особливості. По-перше, згідно зі ст. 88 ВК України землі прибережних захисних смуг перебувають виключно у державній чи комунальній власності та можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених цим Кодексом. По-друге, у комунальній власності за межами населених пунктів знаходиться більшість земель водного фонду. У державній власності залишилися тільки землі, які перебувають у постійному користуванні державних водогосподарських підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, національних галузевих академій наук (п.24 Перехідні положення ЗК України). Крім того, громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 гектарів).

§ 2. Правові форми використання земель водного фонду

Використання земель водного фонду регулюється ЗК України, ВК України та іншими нормативними актами. Земельний кодекс закріплює можливість використання земель водного фонду на праві власності і праві користування. Користування цими землями може бути постійним або тимчасовим (на умовах оренди).

Право постійного користування цими землями обмежено, як за формою власності юридичних осіб, так і за цілями використання. На праві постійного землекористування відповідні земельні ділянки надаються за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування: а) державним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, а також ведення аквакультури тощо; б) державним підприємствам для розміщення та догляду за державними об'єктами портової інфраструктури; в) державним рибогосподарським підприємствам, установам і ор-

ганізаціям для ведення аквакультури; г) військовим частинам Державної прикордонної служби України у межах прикордонної смуги з метою забезпечення національної безпеки і оборони для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій. Інші юридичні і фізичні особи використовують земельні ділянки водного фонду на умовах оренди.

Орендарями земельних ділянок водного фонду можуть бути підприємства, установи, організації, об'єднання громадян, релігійні організації, громадяни України, іноземні юридичні і фізичні особи.

Право користування земельною ділянкою водного фонду виникає за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування після встановлення меж цієї ділянки в натурі (на місцевості) та державної реєстрації відповідного права. Право користування на умовах оренди підтверджується договором оренди, який укладається між власником земель водного фонду і юридичною або фізичною особою та підлягає державній реєстрації відповідно до закону. Оренда земель водного фонду оформлюється відповідно до умов Типового договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. №572¹.

ЗК України (ст.59) встановлено, що із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокошіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо. Особливість оренди цих земель полягає в тому, що згідно з вимогами ЗК України об'єкт оренди не залежить від значення і правового режиму відповідного водного об'єкта. Крім того, орендне землекористування має здійснюватися з додержанням вимог щодо охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення, засмічення, замулення і вичерпання, а також державних норм, правил і санітарних вимог.

Загальне право землекористування на землях водного фонду здійснюється громадянами для задоволення своїх потреб безоплатно, без

¹ Офіц. вісн. України – 2021 р., № 46., стаття 2868.

одержання спеціальних дозволів та без закріплення земель та водних об'єктів за окремими громадянами. Право загального землекористування та водокористування громадян виникає на підставі прямої дії норм законодавства та правомірної дії суб'єкта такого права.

Громадянам забезпечується безперешкодний та безоплатний доступ до узбережжя морів, морських заток, лиманів та островів у внутрішніх морських водах у межах пляжної зони, до берегів річок, водойм та островів для здійснення загального водокористування, крім земель охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон та зон особливого режиму використання земель, а також земельних ділянок, на яких розташовані: гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди; об'єкти підвищеної небезпеки; пансіонати, об'єкти реабілітації, спорту, санаторії та інші лікувально-оздоровчі заклади, дитячі оздоровчі табори; об'єкти природно-заповідного фонду, об'єкти культурної спадщини.

Порядок використання земель водного фонду регулюється постановою Кабінету Міністрів України від 13 травня 1996 р. № 502¹. На проведення днопоглиблювальних робіт, прокладення кабелів, трубопроводів та інших комунікацій на землях водного фонду видається спеціальний дозвіл. Механізм отримання таких дозволів регулюється постановою Кабінету Міністрів України від 12 липня 2005 р. №557, якою затверджений Порядок видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду².

На користувачів цих земель покладаються певні права й обов'язки. Так, користувачі земель водного фонду зобов'язані: виконувати заходи щодо охорони земель від ерозії, підтоплення, забруднення відходами виробництва, хімічними і радіоактивними речовинами та від інших процесів руйнування; суворо дотримуватися встановленого режиму для зон санітарної охорони, прибережних захисних смуг, смуг відведення, берегових смуг водних шляхів; запобігати проникненню у водні об'єкти стічних вод, пестицидів і добрив через прибережні захисні смуги.

Конкретний перелік прав та обов'язків користувачів земель водного фонду залежить від встановленого правового режиму. Так,

¹ Збірник: Законодавство України про довкілля. Т.2. – Х.: ТОВ «Одіссей», 2006. – С.217-219.

² Офіц. вісн. України – 2005 р., № 28, стор. 42, стаття 1631.

користувачі, що експлуатують гідротехнічні та інші споруди водогосподарських систем, зобов'язані дотримуватися встановлених режимів їх роботи та правил експлуатації, здійснювати насадження, догляд і охорону лісів у смугах відведення каналів, гідротехнічних споруд та інших споруд міжгосподарського значення. На земельних ділянках дна річок, озер, водосховищ, морів та інших водних об'єктів користувачі мають право проводити роботи, пов'язані з будівництвом гідротехнічних споруд, поглибленням дна для судноплавства, прокладанням кабелів, трубопроводів, інших комунікацій, а також бурові і геологорозвідувальні роботи. Їм дозволяється здійснювати видобування корисних копалин (крім піску, гальки і гравію в руслах малих та гірських річок). Використання земель водного фонду для вказаних потреб здійснюється на підставі дозволу, який видається згідно з Порядком видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду¹. Крім того, механізм та процедура виконання підготовчих і будівельних робіт затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» і редакції постанови від 26 серпня 2015 р. № 747².

Додаткові права користувачів земель водного фонду передбачені Порядком встановлення берегових смуг водних шляхів і користування ними, який затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 14 квітня 1997 року № 347. В межах берегових смуг водних шляхів землекористувачам, зокрема, дозволяється: влаштування причалів, встановлення пристроїв для навантаження і розвантаження самохідних суден і барж, тимчасових пристроїв для швартування суден і наплавних споруд, а також тимчасове зберігання вантажів та механічної тяги суден; встановлення берегових навігаційних знаків та гідрометрологічних постів; зберігання твердого палива для суден підприємств і організацій водного транспорту, а також тимчасового зберігання судового обладнання тощо.

Відповідно до ст. 91 ВК України земельні ділянки в межах смуг відведення надаються органам водного господарства та іншим організаціям для спеціальних потреб. Зазначені суб'єкти згідно зі

¹ Див: Постанову Кабінету Міністрів від 12 липня 2005 р. № 557 // Офіц. вісн. України. – 2005. – № 28. – Ст. 1631.

² Офіц. вісн. України. – 2011. – № 34. – Ст. 1404.

ст. 63 ЗК України мають право використовувати їх для створення водоохоронних лісонасаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ тощо. Водний кодекс додатково закріплює можливість будівництва у цих смугах виробничих приміщень.

Суб'єкти, що використовують берегові смуги водних шляхів земель водного фонду в першу чергу зобов'язані використовувати їх за цільовим призначенням. Крім того, вони зобов'язані суворо дотримуватися встановленого правового режиму використання берегових смуг водних шляхів та здійснювати заходи щодо охорони цих земель від ерозії, зсувів, руйнування, підтоплення і забруднення.

Користувачі зон санітарної охорони також мають певні права та обов'язки. Правомочності цих суб'єктів залежать від виду поясів зон санітарної охорони і типу джерел водопостачання. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 18 грудня 1998 р. «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» окремо виділені обов'язки суб'єктів землекористування правового режиму для поверхневих і підземних джерел водопостачання¹.

§3. Обмеження права користування землями водного фонду

З метою охорони водних об'єктів від забруднення, засмічення і попередження виснаження водних ресурсів чинне законодавство передбачає певні обмеження господарської діяльності на землях водного фонду. Правове регулювання обмежень діяльності закріплюють як Земельний, так і Водний кодекси України.

Впровадження правового режиму обмеженої господарської діяльності передбачається щодо використання земельних ділянок водного фонду, зайнятих прибережними захисними смугами, водоохоронними зонами та іншими зонами і смугами.

Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією. На цих землях встановлюється особливий правовий режим, який включає певні обмеження ведення господарської діяльності. Ці

¹ Офіц. вісн. України. 1998. № 51. С. 31.

обмеження поділяються в залежності від видів водних об'єктів. Так, ст. 61 ЗК України закріплені обмеження щодо використання земельних ділянок прибережних захисних смуг вздовж річок, навколо водойм та на островах. Заборонені види господарської діяльності цілком відповідають видам, зазначеним у ст. 89 ВК України.

По-перше, заборонена діяльність, яка може реально призвести до забруднення водних об'єктів, зокрема, зберігання та застосування пестицидів і добрив; влаштування літніх таборів для худоби; влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації; миття і обслуговування транспортних засобів і техніки тощо. По-друге, заборонено використання самих земель для сільськогосподарського виробництва, а також для ведення садівництва й городництва, оскільки розорювання земель призводить до змін рельєфу басейну, зменшення природного рослинного світу, що може позначитися на водності водного об'єкту. Крім того, забороняється будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних і лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів і стоянок автомобілів. Також забороняється випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища. Об'єкти, що були збудовані раніше і знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо не порушується її режим.

Згідно зі ст. 62 ЗК України у прибережних захисних смугах уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах забороняється: а) влаштування полігонів побутових та промислових відходів і накопичувачів стічних вод; б) влаштування вигребів для накопичення господарсько-побутових стічних вод об'ємом понад 1 кубічний метр на добу; в) влаштування полів фільтрації та створення інших споруд для приймання і знезаражування рідких відходів; г) застосування сильнодіючих пестицидів. Зазначені обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг спрямовані на попередження забруднення і засмічення цих водних об'єктів.

У межах пляжної зони прибережних захисних смуг забороняється будівництво будь-яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд.

Законодавством передбачається, що у прибережних захисних смугах забороняється влаштування огорож або інших конструкцій, що перешкоджають доступу громадян до берегів річок, водойм та островів, крім випадків, передбачених законом. Такі огорожі або інші конструкції демонтуються їхніми власниками протягом десяти днів після одержання письмової вимоги місцевої державної адміністрації чи виконавчого органу сільської, селищної чи міської ради. У разі невиконання такої вимоги зазначені огорожі або інші конструкції демонтуються за рішеннями місцевої державної адміністрації чи виконавчого органу сільської, селищної чи міської ради. Видатки відповідного місцевого бюджету, пов'язані з демонтажем зазначених огорож або інших конструкцій, відшкодовуються їхніми власниками.

У разі якщо неможливо встановити власника огорожі або інших конструкцій чи особу, за рішенням якої вони були встановлені, оплата робіт, пов'язаних із демонтажем, покладається на особу, у користуванні якої перебуває земельна ділянка, на якій встановлена огорожа або інші конструкції.

Режим господарської діяльності на землях водоохоронних зон визначається ст. 87 Водного кодексу України і постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 року, якою затверджений Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон і режиму ведення господарської діяльності в них¹. На землях водоохоронних зон встановлюється особливий правовий режим господарювання. Зокрема, на їх території забороняється: використання стійких і сильнодіючих пестицидів; влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації; скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.

Порушення встановлених обмежень господарської діяльності у цих випадках вважається правопорушенням і призводить до несприятливих наслідків для користувачів земельних ділянок водного фонду. Відповідно до ст. 110 Водного кодексу України особи, вин-

¹ ЗП України . 1996. N

ні в порушенні режиму господарської діяльності у водоохоронних зонах і на землях водного фонду, несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

Контрольні питання

1. Назвіть склад земель водного фонду.
2. Дайте визначення прибережної захисної смуги водних об'єктів.
3. Назвіть розміри прибережних захисних смуг і пляжної зони та порядок їх встановлення.
4. Сформулюйте поняття водоохоронних зон та зон санітарної охорони водних об'єктів.
5. Назвіть суб'єктів постійного права землекористування.
6. Охарактеризуйте права та обов'язки користувачів земель водного фонду.
7. Які обмеження закріплені щодо використання прибережних захисних смуг вздовж річок, навколо водойм та на островах?
8. Які обмеження закріплені щодо використання прибережних захисних зон уздовж морів та навколо морських заток і лиманів.
9. Які види діяльності дозволяється здійснювати в межах прибережної захисної зони та пляжної зони уздовж морів та навколо морських заток і лиманів?
10. Охарактеризуйте правовий режим водоохоронних зон та зон санітарної охорони водних об'єктів.

РОЗДІЛ XX. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

§ 1. Поняття та склад земель лісогосподарського призначення

За офіційними даними загальна площа лісового фонду України становить – 10,4 млн. га, із яких вкритих лісовою рослинністю – 9,6 млн. га. Лісистість території країни становить 15,9%. Ліси на території України розташовані дуже не рівномірно. Вони сконцентровані переважно в Поліссі та в Українських Карпатах. Лісистість у різних природних зонах має значні відмінності й не досягає оптимального рівня, за якого ліси найпозитивніше впливають на клімат, ґрунти, водні ресурси, пом'якшують наслідки ерозійних процесів, а також забезпечується одержання більшої кількості деревини¹.

Серед особливостей лісів України можна виділити наступні: відносно низький середній рівень лісистості території країни; зростання лісів у різних природних зонах (Полісся, Лісостеп, Степ, Українські Карпати), що містить істотні відмінності щодо лісорослинних умов, методів ведення лісового господарства, використання лісових ресурсів та корисних властивостей лісу; переважно екологічне значення лісів та висока їх частка (до 50%) з режимом обмеженого лісокористування; високий відсоток заповідних лісів (16,1%), який має стійку тенденцію до зростання; історично сформувалась ситуація закріплення лісів за численними постійними лісокористувачами (для ведення лісового господарства ліси надані в постійне користування підприємствам, установам і організаціям кількох десятків міністерств і відомств); значна площа лісів зростає у зоні радіоактивного забруднення; половина лісів України є штучно створеними і потребують посиленого догляду².

¹ Державне агентство лісових ресурсів України. Офіційний сайт. URL: http://dklg.kmu.gov.ua/forest/control/uk/publish/article?art_id=62921&cat_id=32867

² Державне агентство лісових ресурсів України. Офіційний сайт. URL: http://dklg.kmu.gov.ua/forest/control/uk/publish/article?art_id=62921&cat_id=32867

Однією з головних особливостей правового режиму земель лісогосподарського призначення виступає нерозривний зв'язок їх використання з лісокористуванням¹.

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

Відповідно до ст. 19 Земельного кодексу України землі України за основним цільовим призначенням поділяються на дев'ять категорій. Серед них самостійне місце займають землі лісогосподарського призначення. Поняття земель даної категорії міститься в ст. 55 Земельного кодексу України, згідно з якою до земель лісогосподарського призначення належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

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

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

Так, до земель лісогосподарського призначення належать лісові землі, на яких розташовані лісові ділянки, та нелісові землі, зайняті сільськогосподарськими угіддями, водами й болотами, спорудами, комунікаціями, малопродуктивними землями тощо, які надані в установленому порядку та використовуються для потреб лісового господарства. До земель лісогосподарського призначення не належать землі, на яких розташовані полязахисні лісові смуги.

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

Лісові ділянки можуть бути вкриті лісовою рослинністю, а також постійно або тимчасово не вкриті лісовою рослинністю

¹ Постанова Верховного Суду України від 27 січня 2015 року №21-570a/14 URL: https://zib.com.ua/ua/115385-vs_zrobiv_visnovok_schodo_zemel_lisogospodarskogo_priznachen.html

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

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

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

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

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

Земельна ділянка вважається самозалісеною ділянкою з дня внесення зазначених відомостей до Державного земельного када-

стру. У разі, віднесення земельної ділянки, сформованої як об'єкт цивільних прав, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру, до самозалісеної ділянки здійснюється без розроблення документації із землеустрою. У випадку, якщо земельна ділянка, несформована як об'єкт цивільних прав, а також земельна ділянка, сформованої як об'єкт цивільних прав, але відомості про яку не внесені до Державного земельного кадастру, то віднесення такої земельної ділянки до самозалісеної ділянки здійснюється відповідно до документації із землеустрою, на підставі якої відомості про земельну ділянку вносяться до Державного земельного кадастру (ст. 57-1 ЗКУ).

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

Не належать до земель лісогосподарського призначення землі, які зайняті:

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

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

До категорії *захисних лісів* відносяться лісові ділянки, що виконують функцію захисту навколишнього природного середови-

ща та інженерних об'єктів від негативного впливу природних та антропогенних факторів, зокрема: (1) лісові насадження лінійного типу (полезахисні лісові смуги, державні захисні лісові смуги, лісові смуги уздовж забудованих територій населених пунктів); (2) лісові ділянки (смуги лісів), розташовані у смугах відведення каналів, залізниць та автомобільних доріг; (3) лісові ділянки (смуги лісів) у ярах, на легкорозвіюваних пісках, рекультивованих землях, кам'янистих розсипах, малопотужних кам'янистих ґрунтах, у високогірних зонах, на стрімких гірських схилах, у селенебезпечних басейнах та на схилах лавинонебезпечних басейнів (протиерозійні ліси); (4) лісові ділянки (смуги лісів), які прилягають до смуг відведення залізниць і виділяються з категорії експлуатаційних лісів на 500 метрів з кожного боку. У гірських районах ширина смуг лісів у разі потреби може бути збільшена з урахуванням результатів спеціальних обстежень до розмірів, що забезпечують захист залізниць і безпеку руху; (5) лісові ділянки (смуги лісів), що прилягають до смуг відведення автомобільних доріг державного значення і виділяються з категорії експлуатаційних лісів шириною 250 метрів з кожного боку дороги. У гірських районах, для забезпечення захисту доріг і безпеки руху, ширина смуг лісів може бути збільшена з урахуванням результатів спеціальних обстежень; (6) лісові ділянки (смуги лісів) уздовж берегів річок, навколо озер, водоймищ та інших водних об'єктів, які виділяються з категорії експлуатаційних лісів за нормативами згідно з законодавством; інші лісові ділянки.

До *рекреаційно-оздоровчих лісів* відносяться лісові ділянки, що виконують рекреаційну, санітарно-гігієнічну та оздоровчу функцію, використовуються для туризму, зайняття спортом, санаторно-курортного лікування та відпочинку населення і розташовані: (1) у межах міст, селищ та інших населених пунктів; (2) у межах округів санітарної охорони лікувально-оздоровчих територій і курортів; (3) у межах поясів зон санітарної охорони водних об'єктів; (4) у лісах зелених зон навколо населених пунктів.

До лісів *природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення* відносяться лісові ділянки, що виконують природоохоронну, естетичну функцію, є об'єктами науково-дослідних робіт на довгочасну перспективу, сприяють забезпеченню охоро-

ни унікальних та інших особливо цінних природних комплексів та історико-культурних об'єктів, зокрема: (1) розташовані в межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду; (2) розташовані в межах історико-культурних заповідників, меморіальних комплексів, місць, пов'язаних з важливими історичними подіями, охоронних зон пам'яток історії, археології, містобудування та архітектури, монументального мистецтва.

До категорії *експлуатаційних лісів* відносяться лісові ділянки, що не зайняті лісами природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення, рекреаційно-оздоровчими та захисними лісами (категорії лісів з особливим режимом лісокористування). Експлуатаційні ліси призначені для задоволення потреб національної економіки у деревині.

Порядок поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок, затверджується Постановою Кабінету Міністрів України¹.

§ 2. Правові форми використання земель лісогосподарського призначення

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

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

¹ Про затвердження Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 16 травня 2007 р. № 733. *Офіційний вісник України*. 2007. № 37. Ст. 1483.

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

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

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

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

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

Відповідно до п. Г ч. 4 ст. 83 ЗКУ до земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать

землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених Земельним кодексом.

Отже, до земель державної та комунальної власності, які не можуть передаватися у приватну власність, належать усі землі лісогосподарського призначення, крім випадків, передбачених ч. 2 ст. 56 Земельного кодексу України. Відповідно до зазначеної статті, громадянам та юридичним особам за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватися у власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств.

Лісовим кодексом України також передбачена можливість набуття права приватної власності на ліси. Так, відповідно до ст. 12 ЛКУ громадяни та юридичні особи України можуть безоплатно або за плату набувати у власність у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств замкнені земельні лісові ділянки загальною площею до 5 гектарів. Ця площа може бути збільшена в разі успадкування лісів згідно із законом.

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

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

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

Право приватної власності на ліси громадян та юридичних осіб України виникає з дня державної реєстрації права власності на зе-

мельну ділянку. Ліси, отримані у спадщину іноземними громадянами, особами без громадянства та іноземними юридичними особами, підлягають відчуженню протягом одного року.

Відповідно до земельного законодавства України землі лісогосподарського призначення можуть використовуватися на праві постійного користування. Так, згідно ч. 1. ст. 57 ЗКУ земельні ділянки лісогосподарського призначення за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються в постійне користування спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства.

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

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

У випадку передачі земель лісогосподарського призначення у постійне користування державним лісогосподарським підприємствам до набрання чинності Земельним кодексом України, відповідно до п. 5 Прикінцевих положень Лісового кодексу України, до здійснення державної реєстрації, але не пізніше 1 січня 2027 року, державними та комунальними лісогосподарськими підприємствами, іншими державними і комунальними підприємствами та установами права постійного користування земельними ділянками лісогосподарського призначення, таке право підтверджується планово-картографічними матеріалами лісовпорядкування.

Відповідно до ст. 48 Лісового кодексу України у матеріалах лісовпорядкування дається якісна і кількісна характеристика кожної лісової ділянки, комплексна оцінка ведення лісового господарства, що є основою для розроблення на засадах сталого розвитку проекту організації та розвитку лісового господарства відповідного об'єкта лісовпорядкування. Матеріали лісовпорядкування затверджуються в установленому порядку центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері лісового господарства, за погодженням відповідно з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища. Затверджені матеріали лісовпорядкування є обов'язковими для ведення лісового господарства, планування і прогнозування використання лісових ресурсів.

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

§ 3. Особливості використання земель лісогосподарського призначення

Особливий правовий режим земель лісогосподарського призначення визначає специфіку використання лісів та земель цієї категорії. Відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель¹, що визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, видом господарської діяльності, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів, землі лісогосподарського призначення використовуються для: для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг; для іншого лісогосподарського призначення; для збереження та використання земель природно-заповідного фонду.

Згідно із ст. 63 Лісового кодексу України ведення лісового господарства полягає у здійсненні комплексу заходів з охорони, за-

¹ Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель: Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548. *Офіційний вісник України*. 2010. № 85. Ст. 3006.

хисту, раціонального використання та розширеного відтворення лісів. До потреб ведення лісового господарства також відноситься використання земельних ділянок для загального і спеціального використання лісових ресурсів; відтворення лісів шляхом їх відновлення та лісорозведення; здійснення заходів щодо підвищення продуктивності, поліпшення якісного складу лісів та збереження біорізноманітності в лісах; організації охорони і захисту лісів тощо.

Організація лісового господарства має своїм завданням забезпечувати ведення лісового господарства на засадах сталого розвитку з урахуванням природних та економічних умов, цільового призначення, лісорослинних умов, породного складу лісів, а також функцій, які вони виконують.

Лісове господарство є другою, після сільського господарства формою землекористування в Європі. Це специфічна міжгалузєва структура, основними функціями якої є вирощування лісових насаджень багатофункціонального призначення – формування зелених зон, лісопарків, водоохоронних, ґрунтозахисних і рекреаційних лісів, збереження і відтворення біорізноманіття, заготівлі деревини, ресурсів побічного лісокористування, кормової бази мисливства¹.

Основні вимоги щодо ведення лісового господарства визначені Лісовим кодексом в якості закріплення обов'язків підприємств, установ, організацій і громадян, які здійснюють цей вид діяльності. Так, відповідні суб'єкти зобов'язані: забезпечувати посилення водоохоронних, захисних, кліматорегулюючих, санітарно-гігієнічних, оздоровчих та інших корисних властивостей лісів з метою поліпшення навколишнього природного середовища та охорони здоров'я людей; забезпечувати безперервне, невиснажливе і раціональне використання лісових ресурсів для задоволення потреб виробництва і населення в деревині та іншій лісовій продукції; здійснювати відтворення лісів; забезпечувати підвищення продуктивності, поліпшення якісного складу лісів і збереження біотич-

¹ Коваль Я.В. Проблеми лісу в контексті трансформації економіки України. Економіка природокористування і охорони довкілля: щорічн. наук. праць /НАН України; Рада по вивченню продуктивних сил України / Відп. ред.. Б.М. Данилишин. К., 2006. С.14-21. С.14.

ного та іншого природного різноманіття в лісах; здійснювати охорону лісів від пожеж, захист від шкідників і хвороб, незаконних рубок та інших пошкоджень; раціонально використовувати лісові ділянки (ст. 64 ЛКУ).

Ведення лісового господарства дозволяється на землях усіх категорій з дотриманням вимог щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням. На підприємства, установи, організації всіх форм власності, які мають у користуванні чи власності ліси на землях усіх категорій, поширюються права та обов'язки постійних лісокористувачів та власників лісів відповідно до Лісового кодексу України. (ч. 3 ст. 55 ЗКУ).

Згідно з положеннями Лісового кодексу України, ліси можуть розташовуватися не тільки на землях лісогосподарського призначення, а й на землях інших категорій: землях природно-заповідного фонду, землях оборони, земельних ділянках зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення. Використання, охорона, захист, відтворення лісів здійснюються відповідно до цільового призначення тих земель, на яких ці ліси розташовані.

Відповідно до ст. 100 Лісового кодексу України порядок охорони, захисту, використання та відтворення лісів на землях природно-заповідного фонду визначається відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України», Лісового Кодексу та інших актів законодавства.

Забезпечення розвитку природно-заповідного фонду є важливою задачею країни. Збереження біологічного різноманіття лісових деревних рослин і його використання в Україні здійснюється на лісівничо-екологічній основі з врахуванням типологічного різноманіття лісів. Для збереження лісових генетичних ресурсів у місцях їх природного зростання взяті під охорону 22 тис. га генетичних резерватів, 2,1 тис. га плюсових насаджень, 4,6 тис. плюсових дерев та 15,6 тис. га постійних лісонасінних ділянок. Вегетативним і насінним розмноженням плюсових дерев створено близько 1,1 тис. га лісонасінних плантацій. Всі зазначені об'єкти призначені для збереження і відтворення генофонду та водночас є джерелом вихідного матеріалу для лісовідновлення, лісорозведення та лісової селекції. Заготівля деревини на територіях природо-

охоронних територій здійснюється виключно в порядку проведення заходів щодо запобігання змінам природних комплексів унаслідок антропогенного впливу, збереження та відновлення рослинних угруповань, здійснення протипожежних і санітарних заходів, ліквідації наслідків стихійних лих¹.

Законодавством України допускається знаходження лісів на землях оборони, які призначені для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до закону. Охорона, захист, використання та відтворення лісів на землях оборони проводяться спеціалізованими лісогосподарськими підрозділами з урахуванням режиму цих територій в порядку, встановленому Законом України «Про використання земель оборони», Лісовим Кодексом України та іншими актами законодавства (ст. 101 ЛКУ).

Статтею 102 Лісового кодексу України визначені особливості охорони, захисту, використання та відтворення лісів на земельних ділянках зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення. Так, охорона, захист, використання та відтворення лісів на земельних ділянках зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення, здійснюються в порядку, встановленому Законом України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи²», Лісовим кодексом України та іншими актами законодавства.

Відповідно до ч. 2 ст. 12 Закону України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» у зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення забороняється: ведення сільськогосподарської, лісогосподарської, виробничої та іншої діяльності, а також будівництво без спеціального дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері управ-

¹ Державне агентство лісових ресурсів України. Лісове господарство України. 49 с. С.21.

² Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи : Закон України від 27.02.1991 р. № 791а-ХІІ. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 16. Ст.198.

ління зоною відчуження та зоною безумовного (обов'язкового) відселення, (у тому числі будівництво ядерних установок і об'єктів, призначених для поводження з радіоактивними відходами, які мають загальнодержавне значення).

Крім цього, забороняється вивезення за межі зон без спеціального дозволу, землі, глини, піску, торфу, деревини, а також заготівля і вивезення рослинних кормів, лікарських рослин, грибів, ягід та інших продуктів побічного лісокористування, за винятком зразків для наукових цілей.

На ділянках у зоні радіоактивного забруднення з рівнем радіації, небезпечним для проведення комплексу робіт, пов'язаних із створенням лісових культур, застосовуються заходи щодо сприяння природному поновленню лісів шляхом механічного обробітку ґрунту та висівання насіння деревних порід. Ефективність цих заходів оцінюється на п'ятий рік після їх здійснення.

Земельні, водні та лісові ресурси зони відчуження виконують функцію природного бар'єра на шляху розповсюдження радіоактивного забруднення за її межі. Зазначені природні ресурси потребують постійного контролю, обслуговування і використання з дотриманням вимог радіаційної безпеки¹.

Особливістю використання земель лісогосподарського призначення також є характерний порядок зміни цільового призначення земельних лісових ділянок. Зміна цільового призначення земельних лісових ділянок з метою їх використання в цілях, не пов'язаних з веденням лісового господарства, провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земельних ділянок у власність або надання у постійне користування відповідно до Земельного кодексу України. Зміна цільового призначення земельних лісових ділянок з метою їх використання для житлової, громадської і промислової забудови провадиться переважно за рахунок площ, зайнятих чагарниками та іншими малоцінними насадженнями (ст. 57 ЛКУ).

¹ Про схвалення концепції реалізації державної політики у сфері розвитку діяльності в окремих зонах радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 18 липня 2012 р. № 535-р. *Офіційний вісник України*. 2012. № 59. Ст. 2379.

Відповідно до ст. 58 ЛКУ у разі зміни цільового призначення земельних лісових ділянок з метою їх використання в цілях, не пов'язаних з веденням лісового господарства, органи, що приймають таке рішення, одночасно вирішують питання про збереження або вирубування дерев і чагарників та про порядок використання одержаної при цьому деревини. Підприємства, установи, організації і громадяни, яким передаються у власність або надаються у користування земельні лісові ділянки без права вирубування дерев і чагарників, зобов'язані забезпечити їх збереження і догляд за ними. У разі виникнення додаткової потреби у вирубуванні дерев і чагарників на земельних лісових ділянках, що передані у власність або надані в користування без права вирубування, питання про вирубування дерев і чагарників та порядок використання заготовленої при цьому деревини вирішується органом, який прийняв рішення про передачу у власність або надання в користування земельної ділянки.

Внаслідок вилучення (викупу) лісових земель для потреб, не пов'язаних із лісогосподарським виробництвом, а також внаслідок використання для будівництва, розміщення і експлуатації об'єктів нафтогазовидобування, облаштування родовища та надрокористування з метою дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, підлягають відшкодуванню втрати лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в лісовому господарстві (ст. 207 ЗКУ).

Крім цього, відповідно до ч. 3 ст. 207 Земельного кодексу України відшкодуванню підлягають також втрати, які завдані обмеженням прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршенням якості угідь внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави, а також у зв'язку з виключенням лісових земель і чагарників із господарського обігу внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон.

Втрати лісогосподарського виробництва компенсуються незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

Статтею 208 Земельного кодексу України регулюється питання щодо звільнення від відшкодування втрат лісогосподарського виробництва. Так, згідно із ч. 1 ст. 208 ЗКУ від відшкодування втрат лісогосподарського виробництва звільняються громадяни та юридичні особи у разі використання земельних ділянок для будівництва шкіл, дошкільних закладів, державних об'єктів охорони здоров'я, культури, фізкультури та спорту, соціального забезпечення, аеропортів та об'єктів інфраструктури аеропортів, аеродромів та аеродромних об'єктів, державних об'єктів дорожнього будівництва, культових споруд релігійних організацій, кладовищ, меліоративних систем, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд, для будівництва та обслуговування жилих будинків і господарських будівель, для розміщення внутрігосподарських об'єктів сільськогосподарських, рибогосподарських і лісогосподарських підприємств, організацій та установ, для розміщення індустріальних (промислових) парків, інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, тощо.

У разі зміни цільового призначення земельної ділянки лісогосподарського призначення у випадках, для яких Земельним кодексом України передбачено звільнення від відшкодування втрат лісогосподарського виробництва, протягом п'яти років зміна цільового призначення такої земельної ділянки для інших цілей допускається за умови відшкодування втрат лісогосподарського виробництва, від відшкодування яких був звільнений землевласник (землекористувач), крім зміни цільового призначення земельних ділянок, відчужених для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності. Також зазначене положення поширюється на випадки зміни цільового призначення земельних ділянок, утворених внаслідок поділу, об'єднання земельних ділянок лісогосподарського призначення, цільове призначення яких було змінено із звільненням від відшкодування втрат лісогосподарського виробництва (ч.3 ст. 208 ЗКУ).

§ 4. Особливості правової охорони земель лісогосподарського призначення

Землі лісогосподарського призначення виступають засобом виробництва у лісовому господарстві, таким чином, їх охорона спрямована на збереження не тільки якостей землі, а й збереження природних якостей лісів, які на них знаходяться, тим самим поліпшуючи лісову продукцію й лісогосподарське виробництво. В цьому полягає головна особливість правової охорони земель лісогосподарського призначення¹.

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

Крім цього, Законом України «Про охорону земель» закріплені вимоги до власників і землекористувачів земельних ділянок при здійсненні господарської діяльності; при застосуванні нових технічних засобів і технологій; при здійсненні господарської діяльності, пов'язаної із зберіганням, обробленням, утилізацією та видаленням, знешкодженням і захороненням відходів; тощо. Згідно ст. 41 зазначеного Закону, при веденні лісового господарства лісочористувачі, незалежно від форми власності і господарювання, забезпечують збереження та підвищення родючості ґрунтів, їх належний екологічний стан відповідно до вимог законодавства України. Заготівля деревини на схилах повинна проводитися на основі екологобезпечних та ґрунтозахисних технологій, які зводять до мінімуму руйнування ґрунтового покриву земельних ділянок.

Для реалізації мети та виконання завдань з охорони земель взагалі, так й охорони земель лісогосподарського призначення, не-

¹ Шарапова С.В. Правове забезпечення охорони земель лісогосподарського призначення. *Проблеми законності*. 2017. № 139. С. 155-163.

достатньо тільки встановлення відповідних обов'язків землекористувачів й власників земельних ділянок. Також необхідна участь органів державної влади і органів місцевого самоврядування в забезпеченні охорони земель лісогосподарського призначення та створення ефективної системи заходів у галузі охорони земель.

Закон України «Про охорону земель»¹ встановлює систему заходів у галузі охорони земель, яка включає: державну комплексну систему спостережень; розробку загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм використання та охорони земель, документації із землеустрою в галузі охорони земель; створення екологічної мережі; здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель; економічне стимулювання впровадження заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів; нормування (ст. 22).

Зазначена система заходів з охорони земель має загальний характер, містить такі заходи, які відносяться до земель сільськогосподарського призначення, земель водного фонду, земель лісогосподарського призначення, земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення тощо. Вказані заходи можна назвати базовими, які не враховують специфіку та особливості конкретної категорії земель, спрямовані на підтримку й забезпечення як кількісних так і якісних показників земельних ресурсів².

Закон України «Про охорону земель» також не містить конкретних вимог відносно забезпечення охорони саме земель лісогосподарського призначення, проте охорона цих земель має специфічний характер, оскільки повинна забезпечуватися як через охорону самих земель, так і шляхом реалізації охоронних заходів, які безпосередньо стосуються лісів, які знаходяться на цих землях.

Крім базових, закріплених Законом України «Про охорону земель», Земельним кодексом України, необхідно виділити спільні

¹ Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV. *Офіційний вісник України*. 2003. № 29. Ст. 1431.

² Шарапова С.В. Особливості заходів правової охорони земель лісогосподарського призначення. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія «Право». 2015. № 35.С. 85 -88.

заходи, які стосуються охорони земель лісогосподарського призначення та лісів, які на них знаходяться це: державна комплексна система спостереження; створення екологічної мережі; розробка загальнодержавних та регіональних програм використання та охорони земель; відшкодування втрат лісогосподарського виробництва.

Наступна група – це спеціальні охоронні заходи серед яких необхідно виділити спеціально-лісові та спеціально-земельні. До спеціально-лісових відносяться: заходи, спрямовані на збереження лісів від пожеж, незаконних рубок, пошкодження; захист лісів від шкідників та хвороб тощо. Група спеціально-земельних заходів містить наступні: рекультивация, цільові програми щодо охорони земель щодо.

У сукупності всі названі охоронні заходи складають зміст охорони земель лісогосподарського призначення. Для охорони зазначених земель повинен використовуватися весь комплекс заходів, належне та своєчасне здійснення яких є необхідним засобом щодо забезпечення охорони земель лісогосподарського призначення.

Важливе значення має питання щодо збереження лісів. Так, Указом Президента України «Про деякі заходи щодо збереження та відтворення лісів» від 07.06.2021 р. № 228/2021¹, з метою збереження лісового фонду України, належного захисту і відтворення лісів, створення сприятливих умов для ведення лісового господарства на засадах сталого розвитку з урахуванням природних та економічних умов, забезпечення прав громадян на безпечне довкілля, передбачено започаткувати з 2021 року реалізацію екологічної ініціативи «Масштабне заліснення України», яка спрямована на розв'язання проблемних питань лісовпорядкування, насамперед щодо охорони, захисту, використання та відтворення лісів.

Відтворення лісів, відповідно до ст. 79 Лісового кодексу України, здійснюється з метою:

1) досягнення оптимальної лісистості шляхом створення в максимально короткі строки нових насаджень найбільш економічно та екологічно доцільними способами і технологіями;

¹ Про деякі заходи щодо збереження та відтворення лісів : Указ Президента України від 7 червня 2021 року № 228/2021. *Офіційний вісник України*. 2021. № 46. Ст. 2843.

2) підвищення водоохоронних, ґрунтозахисних, санітарно-гігієнічних, інших корисних властивостей лісів і захисних лісових насаджень;

3) поліпшення якісного складу лісів, підвищення їх продуктивності та біологічної стійкості.

Здійснюється відтворення лісів шляхом їх відновлення та лісорозведення.

Відповідно до Правил відтворення лісів, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 1 березня 2007 р. № 303¹, відтворення лісів здійснюється постійними лісокористувачами і власниками лісів на лісових ділянках, на лісових ділянках, що були вкриті лісовою рослинністю (зруби, згарища, рідколісся, насаджень, що загинули, тощо), шляхом відновлення, а на землях, що раніше не були зайняті лісом, насамперед непридатних для використання в сільському господарстві або виділених для створення захисних лісових насаджень лінійного типу - лісорозведення.

Відтворення лісів здійснюється за державними програмами і проектами, які передбачають застосування найбільш доцільних способів створення в найкоротші строки високопродуктивних лісів з господарсько цінних деревних і чагарникових порід. Відновлення лісів забезпечується природним, штучним і комбінованим способом.

На тих ділянках, які мають відповідні ґрунтово-кліматичні умови, перевага надається природному відновленню лісів, це дає змогу з мінімальними затратами створювати високопродуктивні та біологічно стійкі деревостани протягом короткого періоду.

Лісорозведення здійснюється шляхом створення лісових культур або шляхом сприяння природному відновленню на придатних для створення лісів землях, не вкритих лісовою рослинністю. Лісорозведення може здійснюватися на землях усіх категорій з дотриманням вимог щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням. (ст. 81 ЛКУ)

Важливим та актуальним як для лісу, лісових ресурсів, так і земель лісогосподарського призначення, є здійснення комплексу заходів, які спрямовані на збереження лісів від пожеж, незаконних

¹ Правила відтворення лісів : Постанова Кабінету Міністрів України від 1 березня 2007 р. № 303. *Офіційний вісник України*. 2007. № 16. Ст. 589.

рубкозрубів, пошкодження, ослаблення та іншого шкідливого впливу, захист від шкідників і хвороб. Відповідно до ст. 86 Лісового кодексу України власники лісів і постійні лісокористувачі зобов'язані розробляти та проводити в установленій строк комплекс протипожежних та інших заходів, спрямованих на збереження, охорону та захист лісів. Перелік протипожежних та інших заходів, вимоги щодо складання планів цих заходів визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері лісового господарства, органами місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Механізм здійснення комплексу заходів, спрямованих на збереження лісів від пожеж, незаконних рубкозрубів, пошкодження, ослаблення та іншого шкідливого впливу, захист від шкідників і хвороб визначається Порядком організації охорони і захисту лісів, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 20 травня 2022 р. № 612¹. Цей Порядок є обов'язковими до виконання всіма власниками лісів, постійними і тимчасовими лісокористувачами.

Відповідно до Правил пожежної безпеки в лісах України², пожежна безпека в лісі повинна забезпечуватися шляхом проведення планових профілактичних заходів, оперативного виявлення і ліквідації лісових пожеж на території лісового фонду підприємства, організації, установи. Безпосереднє здійснення заходів щодо охорони лісів від пожеж, їх гасіння та обліку покладається на постійних лісокористувачів. Умови участі тимчасових лісокористувачів у здійсненні пожежоохоронних заходів визначаються за згодою сторін у договорі на право тимчасового користування земельними ділянками лісового фонду. Забезпечення пожежної безпеки в лісі покладається на керівників лісогосподарських підприємств та громадян, що ведуть лісове господарство.

Захист лісів від шкідників і хвороб, збереження від ослаблення та іншого негативного впливу забезпечується шляхом систематичного спостереження за станом лісів, своєчасного виявлення у лісі

¹ Порядок організації охорони і захисту лісів: Постанова Кабінету Міністрів України від 20 травня 2022 р. № 612. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/612-2022-%D0%BF#Text>

² Правила пожежної безпеки в лісах України: Наказ Держкомлісгоспу України від 27.12.2004 № 278. *Офіційний вісник України*. 2005. № 13. Ст. 680.

осередків хвоє-, листо-, коренегризучих та стовбурових шкідників, шкідників плодів та насіння, хвороб хвої, листя, плодів і насіння, стовбуру і кореневої системи, здійснення профілактики виникнення таких осередків, їх локалізації і ліквідації¹.

Значної охорони потребує ліс від незаконних рубок, які є найбільш поширеним чинником негативного впливу на лісові ресурси. В Україні в останні роки для боротьби з тіньовим обігом деревини були здійснені досить потужні заходи: від моніторингу незаконних рубок та посилення відомчого, податкового та митного контролю до застосування суворой адміністративної і карної відповідальності за порушення лісового законодавства. Запроваджена система електронного обліку деревини та створені в підвідомчих лісогосподарських підприємствах постійно діючі рейдові бригади з виявлення порушень лісового і мисливського законодавства².

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

Позитивним моментом щодо охорони земель лісогосподарського призначення є розпорядження Кабінету Міністрів України, яким схвалено Концепцію Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель. Метою Програми є реалізація державної політики України щодо забезпечення сталого розвитку землекористування, створення екологічно безпечних умов проживання населення і провадження господарської діяльності, захисту

¹ Порядок організації охорони і захисту лісів: Постанова Кабінету Міністрів України від 20 травня 2022 р. № 612. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/612-2022-%D0%BF#Text>

² Державне агентство лісових ресурсів України. Охорона і захист лісу. URL: http://dklg.kmu.gov.ua/forest/control/uk/publish/article;jsessionid=04C2B4F67927C5538C64381D47AFF9CC.app1?art_id=62971&cat_id=32880

земель від виснаження, деградації та забруднення, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, збереження функцій ґрунтового покриву, збереження ландшафтного і біологічного різноманіття в умовах ринкового середовища та з урахуванням глобальної зміни клімату¹.

Суттєвими кроками у напрямку охорони земель, відповідно до Програми, є: провести аналіз структури земельного фонду, його динаміки у межах України в цілому та у регіонах; вивчити стан використання земельних ресурсів у розрізі категорій земель, землекористувань, провести аналіз його стану; провести аналіз зарубіжного досвіду в галузі використання та охорони земель; навести характеристику деградаційних процесів та їх вплив на стан земельних ресурсів; тощо.

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

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

Контрольні питання

1. Назвіть особливості правового режиму земель лісогосподарського призначення.
2. Назвіть основні правові форми використання земель лісогосподарського призначення.
3. Назвіть особливості права постійного користування земельними ділянками лісогосподарського призначення.

¹ Концепція Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель: розпорядження Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/70-2022-%D1%80?find=1&text=%D0%B7%D0%B1%D0%B5%D1%80#Text>.

4. Назвіть особливості охорони земель лісогосподарського призначення.

5. Які основні завдання охорони земель лісогосподарського призначення.

РОЗДІЛ XXI.

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЕЛЕКТРОННИХ КОМУНІКАЦІЙ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

§ 1. Загальна характеристика правового регулювання використання земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення

Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення – самостійна категорія земель у складі земель України. Порядок їх використання, як і правовий режим у цілому, визначається нормативними актами, які зосереджені у гл.13 ЗК України (ст.ст. 65-77) та інших нормативно-правових актах.

Відповідно до ч. 1 ст. 65 ЗК України землями промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності. Залежно від мети надання, яка обумовлена діяльністю розташованих на них об'єктів, зазначені землі використовуються для різноманітних цілей, перелік яких у чинному законодавстві не є вичерпним. Нові форми їх цільового використання постійно з'являються у процесі розвитку науково-технічного прогресу. Об'єднуючим фактором віднесення цих земель до даної категорії виступає їх непридатність для ведення сільськогосподарської діяльності.

Порядок використання названих земель встановлюється законом. На виконання цієї норми прийнято низку законів, які регламентують відносини щодо використання зазначених земель¹.

¹ «Про електронні комунікації» від 16 грудня 2020 р.; «Про використання земель оборони»: від 27 листопада 2003 р.; «Про ринок електричної енергії» від 13

Особливості правового регулювання використання земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення визначається наступним: 1) у більшості випадків, такі землі виступають територіальним базисом для розміщення відповідних господарських об'єктів і споруд; 2) названі землі використовуються для спеціальних несільськогосподарських потреб, тому раніше в законодавстві вони іменувалися землями спеціального призначення; 3) як правило, щодо земель спеціального несільськогосподарського призначення здійснюється внутрішнє та зовнішнє зонування; 4) характерним для зазначених земель є нормування їх розмірів на підставі затверджених у встановленому порядку норм або проектів, що має забезпечувати їх раціональне використання; 5) державні та комунальні підприємства, установи та організації як основні носії земельних прав використовують такі землі на праві постійного землекористування, інші ж суб'єкти – на умовах оренди, суперфіцію тощо; 6) у ряді випадків території, що призначаються для спеціальних несільськогосподарських потреб, можуть взагалі не надаватися як окремі земельні ділянки; 7) переважно шкідливий характер виробничої діяльності розташованих на них підприємств зазвичай вимагає створення спеціальних захисних зон та ін.

§ 2. Поняття, склад та особливості використання окремих видів земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення

Землі промисловості. Визначення поняття земель промисловості міститься у ч. 1 ст. 66 ЗК України, згідно з якою до цих земель належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх

квітня 2017 р.; «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» від 09 липня 2010 р.; «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» від 17 лютого 2011 р., «Про індустриальні парки» від 21 червня 2012 р. тощо.

під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд. Основне цільове призначення земель промисловості полягає в тому, що вони використовуються або призначені для забезпечення діяльності промислових підприємств, а також експлуатації об'єктів промисловості.

До промислових підприємств, розташованих на землях несільськогосподарського призначення, відносяться підприємства, обов'язкове функціонування яких пов'язане з виробництвом певної продукції, переробкою сировини, розробкою надр, зокрема видобування корисних копалин. Особливості правового статусу земель, на яких вони розташовані, зумовлені спеціалізацією таких підприємств. Наприклад, землі виробничої і оборонної промисловості використовуються для розміщення та експлуатації основних, підсобних та допоміжних приміщень і споруд, заводів, фабрик, комбінатів та їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових споруд та ін.

Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених у встановленому порядку державних норм і проектною документацією, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння.

За ч. 2 ст. 66 ЗК України землі промисловості можуть перебувати не тільки в державній, а й у комунальній і приватній власності. Чинне земельне законодавство не передбачає будь-яких обмежень щодо кола суб'єктів, які можуть мати на праві власності або праві користування землі промисловості.

Особливість володіння землями промисловості полягає в тому, що воно є невід'ємним від володіння промисловим об'єктом. На таких земельних ділянках розміщуються й експлуатуються основні, підсобні й допоміжні будівлі та споруди промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзні шляхи, інженерні мережі, адміністративно-побутові будівлі, інші споруди, тобто відповідні нерухомі об'єкти промисловості.

Право користування землями промисловості полягає в юридично наданій власникові чи землекористувачу можливості використовувати земельну ділянку відповідно до її конкретного цільового призначення, тобто для розміщення й експлуатації основних, підсобних, допоміжних будівель і споруд промислових, гірничодобувних,

транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд. Промислові підприємства не можуть використовувати земельні ділянки з іншими цілями, ніж пов'язаними з їх виробничою діяльністю.

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

Встановлення навколо промислових об'єктів як джерел небезпечного впливу на їх території санітарно-захисних зон є необхідною умовою експлуатації земель промисловості. Ці зони являють собою території з обмеженим режимом використання.

Певними особливостями характеризується виникнення земельних прав у підприємств гірничодобувної промисловості. Так, надання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, проводиться після оформлення в установленому порядку прав користування надрами і відновлення земель згідно із затвердженим відповідним робочим проектом землеустрою на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки. Наведені положення фактично відтворюють зміст ст. 18 Кодексу України про надра, згідно з якою земельні ділянки для користування надрами, крім випадків, передбачених ст. 23 Кодексу України про надра, надаються користувачам надр після одержання ними спеціальних дозволів на користування надрами чи гірничих відводів.

Земельні ділянки усіх форм власності та категорій, як впливає із змісту ч. 4 ст. 66 ЗК України, надаються власникам спеціальних дозволів на дослідно-промислому розробку родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення шляхом встановлення земельних сервітутів згідно з межами та строками дії відповідних спеціальних дозволів на користування надрами (із автоматичним продовженням строку дії сервітуту в разі продовження строку дії відповідного спеціального дозволу на користування надрами) без зміни цільового призначення цих земельних ділянок, крім земель природно-заповідного фонду, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення та водного фонду.

Однією з важливих умов надання земельних ділянок гірничодобувним підприємствам для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, виступає відновлення земель згідно із затвердженим проектом рекультивації на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки. Відносини щодо рекультивації земель регулюються нормами ЗК України (ст. 166), Закону України «Про охорону земель» (ст. 52) та іншого законодавства.

До складу земель промисловості належать також *землі індустріальних парків*, особливості правового режиму яких визначені спеціальним Законом України «Про індустріальні парки» від 21 червня 2012 р. № 5018-VI¹. Таким парком визнається визначена ініціатором створення індустріального парку відповідно до містобудівної документації облаштована відповідною інфраструктурою територія, у межах якої учасники індустріального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і електронних комунікацій на умовах, визначених цим Законом та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

Відповідно до ст. 61-1 ЗК України індустріальні парки створюються на земельних ділянках площею не менше 10 гектарів і не більше однієї тисячі гектарів. Їхнє створення можливе на землях державної, комунальної та приватної власності, які згідно із законом відповідають встановленим вимогам. Допускається розташування між земельними ділянками індустріального парку земельних ділянок, на яких розташовано або передбачається розташувати відповідно до містобудівної документації виключно об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

Індустріальні парки на земельних ділянках, переданих в оренду, можуть створюватися з ініціативи орендарів після внесення відповідних змін до договору оренди земельної ділянки та прийняття орендодавцем рішення про погодження концепцій індустріального парку. Керуюча компанія, що у встановленому законом порядку набула право оренди на землі індустріального парку, передає у во-

¹ Про індустріальні парки: Закон України від 21 червня 2012 р. № 5018-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text>

лодіння та користування земельні ділянки (суборенду) з правом їх забудови учасникам, іншим суб'єктам індустріальних парків відповідно до земельного законодавства України. У разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка надається в оренду на строк не менше 30 років (ч. 10 ст. 93 ЗК).

Землі транспорту. Землі транспорту займають самостійне місце у складі категорії земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. До земель транспорту ст. 67 ЗК України відносить землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту. До земель транспорту належать землі, надані під будівництво та обслуговування мультимодальних терміналів. Аналогічне визначення міститься у ст. 11 Закону України «Про транспорт» від 10 листопада 1994 р.

Землі транспорту поділяються на різновиди залежно від виду транспорту і можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Об'єкти транспортної системи перебувають переважно в державній та комунальній власності. Отже відповідні підприємства та організації використовують землі державної та комунальної власності на титулі постійного користування. Разом з тим ст. 83 ЗК України містить заборону щодо передачі з комунальної у приватну власність земель під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту. Стаття 84 ЗК України також забороняє передачу земель державної власності під аналогічними об'єктами у приватну власність.

До земель залізничного транспорту згідно зі ст. 68 ЗК України належать землі смуг відведення залізниць під залізничним полотном та його облаштуванням, станціями з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації; під захисними та укріплювальними

насадженнями, службовими, культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту. Розміри та внутрішня структура земельних ділянок лінійної частини залізничного транспорту визначається відповідно до спеціальних норм відведення. Навколо окремих об'єктів залізничного транспорту встановлюються санітарно-захисні зони¹.

Особливість права користування землями залізничного транспорту полягає в тому, що суб'єктом цього права визнане публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування».

Стаття 69 ЗК України до земель морського транспорту відносить землі під: а) морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту; б) гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт. На підходах до портів (каналів), мостових, кабельних і повітряних переходів, водозабірних та інших об'єктів відповідно до закону можуть встановлюватись обмеження у використанні земель.

Певні особливості права користування землями морських портів, встановлені Законом України «Про морські порти України»².

Територія морського порту – це частина сухопутної території України з визначеними межами, яка включає і штучно створені земельні ділянки, тобто ділянки, створені (намиті, насипані, створені із застосуванням інших технологій) у межах акваторії морського порту.

¹ Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів: наказ МОЗ України від 19.06.1996 № 173. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text>

² Про морські порти: Закон України від 17 травня 2012 р. № 4709-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4709-17#Text>

Межі території морського порту визначаються і змінюються Кабінетом Міністрів України, виходячи з положень ЗК України.

Самостійною складовою в межах морського порту виступає його акваторія. Межі акваторії морських портів визначаються і змінюються Кабінетом Міністрів України без порушення меж акваторії суміжних рибних портів та річкових портів. Відведення акваторії морського порту (надання в користування) адміністрації морських портів України здійснюється на підставі рішення Кабінету Міністрів України відповідно до закону.

Земельні ділянки в межах територій морських портів можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Штучно створені земельні ділянки перебувають лише у державній власності і можуть надаватися у користування, у тому числі у довгострокову оренду. Вони належать до земель водного фонду.

Окремі земельні ділянки, зокрема, на яких розташовані стратегічні об'єкти портової інфраструктури, та земельні ділянки, які забезпечують діяльність адміністрацій морських портів України, не підлягають приватизації та/або відчуженню у будь-який спосіб, тобто вони не можуть виступати як об'єкти права приватної власності. Земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти портової інфраструктури, можуть передаватися в користування приватному партнеру (концесіонеру) відповідно до положень Земельного кодексу України.

Відповідно до ст. 70 ЗК України до земель внутрішнього водного транспорту належать території річкових портів (терміналів), а також землі під: а) причальними спорудами, операційними акваторіями причальних споруд і затоками з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують внутрішній водний транспорт; б) пасажирськими вокзалами, павільйонами і причалами; в) судовими ходами, судноплавними каналами, судноплавними і захисними гідротехнічними спорудами внутрішніх водних шляхів; г) берегоукріплювальними спорудами та насадженнями; ґ) вузлами зв'язку, радіоцентрами і радіостанціями; д) будівлями, береговими навігаційними знаками та іншими спорудами для обслуговування водних шляхів, судноремонтними і суднобудівними заводами, ремонтно-експлуатаційними базами, майстернями, судноверф'ями, відстійно-ремонтними пунктами, складами, ма-

теріально-технічними базами, інженерними мережами, службовими та культурно-побутовими будівлями, іншими об'єктами, що забезпечують роботу внутрішнього водного транспорту.

У Законі України «Про внутрішній водний транспорт» від 3 грудня 2020 року № 1054-IX¹ внутрішній водний транспорт визначений, як вид транспорту, до якого належать судна, суб'єкти господарювання, що здійснюють та забезпечують перевезення переважно внутрішніми водними шляхами вантажів, пасажирів, багажу і пошти, використовуються для рибогосподарської діяльності, надають інші послуги з використанням суден внутрішнього плавання, забезпечують судноплавство на внутрішніх водних шляхах, утримують об'єкти інфраструктури внутрішніх водних шляхів, здійснюють навігаційно-гідрографічне забезпечення судноплавства.

До земель автомобільного транспорту ст. 71 ЗК України відносить землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничими спорудами, службово-технічними будівлями, станціями технічного обслуговування, автозаправними станціями, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, авторемонтними заводами, базами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та для переміщення, службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

До земель дорожнього господарства належать землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг, а саме: а) паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, встановлю-

¹ Про внутрішній водний транспорт: Закон України від 3 грудня 2020 року № 1054-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1054-20/conv#Text>

ючі з'їзди; б) майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу; в) будинки (в тому числі жилі) та споруди дорожньої служби з виробничими базами; г) захисні насадження.

Склад та правовий режим використання земель дорожнього господарства більш детально визначається Законом України «Про автомобільні дороги» від 8 вересня 2005 року № 2862-IV¹ стосовно кожного різновиду доріг (наприклад, загального користування, відомчих (технологічних) автомобільних доріг та ін.).

Визначення земель авіаційного транспорту ст. 72 ЗК України наводить через їх склад. Це землі під: а) аеропортами, аеродромами, відокремленими спорудами (об'єктами управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисними та іншими спорудами), службово-технічними територіями з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту; б) вертольотними станціями, включаючи вертольотодроми, службово-технічними територіями з усіма будівлями та спорудами; в) ремонтними заводами цивільної авіації, аеродромами, вертольотодромами, гідроаеродромами та іншими майданчиками для експлуатації повітряних суден; г) службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту. На приаеродромній території відповідно до закону запроваджується особливий режим використання земель.

Стаття 73 ЗК України до земель трубопровідного транспорту відносить земельні ділянки, надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів. Аналогічне визначення земель трубопровідного транспорту міститься в Законі України «Про трубопровідний транспорт» від 15 травня 1996 р. № 192/96-ВР².

Уздовж наземних, надземних і підземних трубопроводів встановлюються охоронні зони. Відповідно до Закону України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних

трубопроводів» від 17 лютого 2011 р. № 3041-VI¹ до складу об'єктів магістральних трубопроводів, уздовж яких встановлюються охоронні зони, належать об'єкти магістральних нафтопроводів, нафтопродуктопроводів, газопроводів, аміакопроводів, етиленопроводів.

Для розміщення промислових трубопроводів земельні ділянки, як правило, не надаються. Розміри земельних ділянок, які відводяться для магістральних трубопроводів, визначаються нормативними документами у галузі будівництва.

Згідно зі ст. 74 ЗК України до земель міського електротранспорту належать землі під відокремленими трамвайними коліями та їх облаштуванням, метрополітеном, коліями і станціями фунікулерів, канатними дорогами, ескалаторами, трамвайно-тролейбусними депо, вагоноремонтними заводами, спорудами енергетичного і колійного господарства, сигналізації і зв'язку, службовими і культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи міського електротранспорту.

Землі електронних комунікацій та енергетичної системи. До земель електронних комунікацій ст. 75 ЗК України відносить земельні ділянки, що надаються у порядку, встановленому ЗК України, у власність або користування фізичним особам – підприємцям та юридичним особам для розташування інфраструктури електронних комунікаційних мереж.

Землі електронних комунікацій можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електронних комунікаційних мереж, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо споруд електронних комунікаційних мереж, у тому числі базових станцій мобільного зв'язку, земних станцій супутникового зв'язку та радіорелейних ліній встановлюються охоронні зони, а в разі необхідності утворюються просіки.

Розміри земельних ділянок, у тому числі охоронних зон та просік, що надаються особам, зазначеним у частині першій цієї статті, визначаються відповідно до норм відведення земель для

¹ Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів: Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3041-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3041-17#top>

¹ Про автомобільні дороги: Закон України від 8 вересня 2005 року № 2862-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2862-15#Text>

² Про трубопровідний транспорт: Закон України від 15 травня 1996 р. № 192/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/192/96-%D0%B2%D1%80>

цього виду діяльності та проектно-кошторисною документацією, затверджених в установленому порядку.

Постачальники електронних комунікаційних мереж та/або послуг, які відповідно до Закону України «Про електронні комунікації» від 16 грудня 2020 року № 1089-IX¹ внесені до державного реєстру постачальників електронних комунікаційних мереж та/або послуг, мають право вимагати від власників земельних ділянок або землекористувачів установлення сервітутів, у тому числі особистих сервітутів, земель електронних комунікацій, визначених цим Кодексом, для прокладання під землею електронних комунікаційних мереж та/або усунення їх пошкоджень.

Землями енергетичної системи визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача, крім визначених законом випадків розміщення таких об'єктів на землях іншого цільового призначення (ст. 76 ЗК України). Більш детальний склад земель енергетики встановлений Законом України від 9 липня 2010 року «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів». Так, цей Закон (ст. 6) до земель енергетики відносить землі, надані в установленому законом порядку у власність та користування для розміщення, будівництва й експлуатації об'єктів з виробництва і передачі електричної та теплової енергії, об'єктів альтернативної енергетики, об'єктів технологічної інфраструктури об'єктів енергетики, у тому числі адміністративних та виробничих будівель підприємств, що здійснюють таку діяльність. Виокремлюються землі енергогенеруючих підприємств; під виробничими об'єктами енергетики; міждержавної та магістральної електричної мережі; місцевої (локальної) електричної мережі; під об'єктами магістральної, теплової мережі та ін.

Особливості надання земельних ділянок для розміщення об'єктів енергетики передбачені нормами спеціального Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів». Так, земельні ділянки державної та комунальної

власності надаються у власність і користування (у тому числі в оренду або користування на умовах сервітуту) для потреб енергетики, у тому числі для будівництва, розміщення та експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури, за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень та в порядку, встановленому Земельним кодексом України з урахуванням особливостей, визначених Законом України.

Лінійні об'єкти енергетичної інфраструктури розміщуються на земельних ділянках усіх категорій земель без зміни їх цільового призначення. На землях, віднесених до категорії земель, визначених п. «ж» ч. 1 ст. 19 ЗК України, можуть розміщуватися об'єкти альтернативної енергетики, що використовують відновлювані джерела енергії (енергія сонячна, вітрова, аеротермальна, геотермальна, гідротермальна, енергія хвиль та припливів, гідроенергія, енергія біомаси, газу з органічних відходів, газу каналізаційно-очисних станцій, біогазів), незалежно від цільового призначення таких земельних ділянок.

Для будівництва, розміщення та експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури земельні ділянки всіх форм власності, за договором з власником чи користувачем земельної ділянки, можуть використовуватися також шляхом встановлення постійних або строкових земельних сервітутів без зміни цільового призначення цих земельних ділянок.

Розмір площі, що надається у власність чи користування для розміщення енергогенеруючих об'єктів, визначається за проектами їх будівництва відповідно до проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Ширина смуги земельної ділянки, яка надається в тимчасове користування для проведення будівельно-монтажних робіт, встановлюється відповідно до державних будівельних норм залежно від напруги електричної лінії, розмірів конструкцій магістральних теплових мереж на підставі документації із землеустрою.

Підприємства, які будують чи експлуатують об'єкти енергетики та передачі електричної енергії, мають право використовувати земельні ділянки за договором про встановлення земельного сервітуту з власником чи користувачем земельної ділянки або за

¹ Про електронні комунікації: Закон України від 16 грудня 2020 року № 1089-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1089-20/conv#Text>

рішенням суду для розміщення об'єктів, зазначених у ч. 2 та ч. 4 ст. 16 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», на праві постійних або строкових земельних сервітутів.

Відповідно до ст. 18 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», для забезпечення надійної експлуатації та охорони енергогенеруючих об'єктів і об'єктів передачі електричної та теплової енергії, а також безпеки населення і охорони навколишнього природного середовища встановлюються спеціальні зони об'єктів енергетики: санітарно-захисні зони атомних електростанцій; зони спостереження атомних електростанцій; охоронні зони об'єктів енергетики; санітарно-захисні зони об'єктів енергетики; охоронні зони магістральних теплових мереж. Земельні ділянки в межах спеціальних зон об'єктів енергетики не вилучаються (викупляються) у власників чи користувачів земельних ділянок, а використовуються з обмеженнями (крім випадків, коли встановлення спеціальних зон призводить до неможливості використання земельних ділянок за цільовим призначенням).

У разі якщо встановлення спеціальних зон об'єктів енергетики призводить до неможливості раціонального використання земельної ділянки за цільовим призначенням, власник чи користувач земельної ділянки має право вимагати вилучення (викупу) всієї земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а орендар такої земельної ділянки має право вимагати в односторонньому порядку розірвання договору оренди земельної ділянки та відшкодування завданих цим збитків.

Розміри та режим охоронних зон визначені Постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 року № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж».

Землі оборони та іншого призначення. ЗК України (ст. 77) *землями оборони* визнає землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України. Закон України «Про використання земель оборони» від

27 листопада 2003 року № 1345-IV¹ у ст. 1 містить аналогічне визначення земель оборони. Зазвичай ці землі використовуються як територіальний базис, що забезпечує діяльність відповідних структур з оборони держави та розвитку військово-промислового комплексу.

У складі земель оборони можуть бути виділені їх різновиди з урахуванням: кола суб'єктів, що використовують ці землі; виду військового формування, у складі якого функціонують користувачі земель оборони; суб'єкта управління; функцій, які виконує об'єкт, що розташовується на цих землях.

Землі оборони можуть бути класифіковані за суб'єктами користування на: а) землі військових частин; б) землі військових установ; в) землі військово-навчальних закладів; г) землі військових підприємств; д) землі військових організацій, що функціонують у складі Збройних Сил України або інших військових формувань.

Землі оборони можуть перебувати лише у державній власності. Держава реалізує функції оборони через систему спеціально створених суб'єктів, які наділені відповідними повноваженнями. Відповідно до ст. 2 Закону України «Про використання земель оборони» військовим частинам для виконання покладених на них функцій та завдань земельні ділянки надаються у постійне користування відповідно до вимог ЗК України. Особливості надання земельних ділянок військовим частинам під військові та інші оборонні об'єкти визначаються Кабінетом Міністрів України.

Розміри земельних ділянок, необхідних для розміщення військових частин та проведення ними постійної діяльності, визначаються згідно із потребами на підставі затвердженої в установленому порядку проектно-технічної документації.

Військові частини зобов'язані використовувати надані їм земельні ділянки відповідно до вимог земельного і природоохоронного законодавства та з дотриманням вимог щодо забезпечення безпеки населення у процесі проведення ними постійної діяльності. При проходженні на землях оборони ліній електропередачі і зв'язку та інших комунікацій умови їх використання визначаються договором між військовою частиною і відповідним підприєм-

¹ Про використання земель оборони: Закон України від 27 листопада 2003 року № 1345-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1345-15#Text>

ством, установою та організацією. Власники або користувачі земельних ділянок, які межують із земельними ділянками, наданими військовим частинам, можуть вимагати встановлення земельних сервітутів відповідно до закону.

Землі в межах прикордонної смуги та інші землі, необхідні для облаштування та утримання інженерно-технічних споруд і огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій та інших об'єктів, надаються в постійне користування військовим частинам Державної прикордонної служби України.

Навколо військових частин та оборонних об'єктів можуть створюватися зони з особливим режимом використання земель з метою забезпечення функціонування цих військових частин та об'єктів, збереження озброєння, військової техніки, іншого військового майна, охорони державного кордону України, захисту населення, господарських об'єктів і докільля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах. Розмір та правовий режим зон з особливим режимом використання земель встановлюються відповідно до закону.

Військові частини за погодженням з органами місцевого самоврядування або місцевими органами виконавчої влади і в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, можуть дозволяти фізичним і юридичним особам вирощувати сільськогосподарські культури, випасати худобу та заготовляти сіно на землях, наданих їм у постійне користування.

Відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту, здійснюється в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України та у відповідності до Закону України «Про використання земель оборони». Забороняється відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту, іноземним державам, іноземним юридичним особам та іноземцям.

Визначення земель «Іншого призначення» та їх складу чинне законодавство не містить. Такими землями можна вважати зем-

лі, які не охоплюються визначенням, по-перше, інших категорій земель України, по-друге, інших видів земель у межах цієї категорії земель, тобто земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики та оборони. Разом з тим цим землям мають бути притаманні риси, які в цілому характеризують землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики та оборони.

Як слушно зазначається в літературі¹, до земель іншого призначення можна віднести землі культового (церковного) фонду, космічного забезпечення, державного матеріального резерву, водно-болотних угідь та торф'яного фонду, родовищ корисних копалин, мисливського фонду та підвищеної екологічної небезпеки, а також земельні ділянки, відведені для розміщення полігонів твердих побутових відходів.

Правові приписи, які визначають особливості складу та режиму використання земель іншого призначення, розпорошені по численних нормативно-правових актах.

Контрольні питання

1. Склад земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.
2. Які риси характеризують ці землі?
3. Особливості правового режиму земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.
4. Специфіка використання земель промисловості.
5. Склад та особливості режиму використання земель транспорту.
6. Особливості визначення розмірів земельних ділянок для потреб транспорту.
7. Як визначаються землі зв'язку та енергетичної системи?
8. Для розміщення яких об'єктів енергетики можуть встановлюватися земельні сервітути?

¹ Андрейцев, В. І. Суверенній Україні – нову «Земельну Конституцію» (концептуальні підходи до підготовки проекту Кодексу законів про землю). *Право України*. 1999. № 9. С. 60; Мірошніченко А. М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України 4те вид., змін. і допов. Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2011. С. 192.

9. Особливості режиму спеціальних зон енергетичних об'єктів.
10. Які риси характеризують особливості складу і використання земель оборони?

СПЕЦІАЛЬНА ЧАСТИНА

РОЗДІЛ XXII.

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН

**§ 1. Конституційне закріплення
правового режиму землі
у державах різних правових систем**

Конституції багатьох країн містять декларативні положення, спеціально присвячені правовому режиму землі, підкреслюючи виняткове значення цього об'єкту як загальнонаціонального багатства (ст. 55 Конституції **Республіки Узбекистан**¹) тощо.

Конституційні положення щодо землі регулятивного значення умовно можна згрупувати в кілька основних груп: положення щодо обмеження права власності на землю в інтересах суспільства; положення щодо можливості експропріації земельних ділянок; положення щодо стимулювання державою раціонального використання земель. У пострадянських країнах або країнах, що розвиваються, зустрічаються конституційні заборони на передачу всіх чи окремих різновидів земель у власність іноземців (наприклад, ст. 28 Конституції **Вірменії**, ст. 47 **Литовської Республіки**) або положення про виключно державну власність на землю (наприклад, ст. 4 Конституції **Киргизької Республіки**, ст. 13 Конституції **Таджикистану**). Звичайно, наведеним зміст конституційних норм, що регулюють земельні відносини, не вичерпується.

Значна увага регулюванню земельних відносин присвячена у Конституції **Греції**². Зокрема, у ст. 17 закріплені загальні положення про право власності, яке не може здійснюватися на шкоду

¹ Конституції країн СНД та Балтії досліджувалися за виданням: Новые конституции стран СНГ и Балтии. Сборник документов. Вып.2. М.: Манускрипт, 1997. 672 с.

² Досліджувалося за виданням: Конституции зарубежных государств: Учебное пособие / Сост. проф. В.В. Маклаков 2-е изд., исправ. и доп. М.: Издательство БЕК. 584 с.

суспільним інтересам, а також положення щодо можливості експропріації майна з мотивів суспільної користі за встановленою законом процедурою за умови попереднього повного відшкодування. У ст. 24 містяться положення, які забороняють зміну цільового призначення лісових земель, що належать державі, крім як для сільськогосподарського використання в інтересах національної економіки; тут же вміщені положення про те, що планування територій регулюється та контролюється державою з метою забезпечення функціонування та розвитку агломерацій та створення якомога кращих умов життя.

Конституція Іспанії 1978 р. у ст. 47, регламентуючи право на користування житлом, серед іншого передбачає, що для ефективного здійснення цього права держава регулює користування земельними ділянками в загальних інтересах з метою попередження спекуляції ними¹.

У ст. 44 Конституції Італії 1947 р. передбачено, що з метою досягнення раціональної експлуатації землі і встановлення справедливих соціальних відносин закон накладає зобов'язання на приватну земельну власність, встановлює її граничні розміри за областями та сільськогосподарськими зонами, заохочує покращення земель, перетворення латифундій та реконструкцію виробничих одиниць, підтримує малу та середню власність, передбачає заходи на користь гірських зон². Конституція Італії також передбачає створення консорціумів із володільців земельних ділянок, менше мінімальної земельної одиниці, з метою створення умов кращого використання цих ділянок. Ініціаторами створення консорціумів можуть виступати як власники земельних ділянок, так і адміністративні органи влади³.

У ст. 14 Конституції ФРН закріплено, що власність зобов'язує, її використання повинно одночасно служити загальному благу. В Конституції право приватної власності на землю зафіксоване

¹ Там само.

² Досліджувалося за виданням: Конституции зарубежных государств: Учебное пособие / Сост. проф. В.В. Маклаков - 2-е изд., исправ. и доп. - М.: Издательство БЕК. - 584 с.

³ Быстров Г. Е. Земельная и аграрная реформы в зарубежных странах: правовая теория и практика. - Мн.: БГЭУ, 1999. - С. 84.

таким чином не як довільне, суб'єктивне право, встановлене для певної особи, а як певне благо, яке дає правове обґрунтування не лише для закріплення позитивних обов'язків власників в сфері земельних відносин, але і для застосування до власника правових заходів аж до припинення права власності при неналежному виконанні власником покладених на нього обов'язків¹.

§ 2. Особливості системи земельного законодавства в окремих зарубіжних країнах

Земельне законодавство в окремих країнах складає самостійну систему (наприклад, у країнах, що утворилися на пострадянському просторі, колишніх країнах так званого «радянського табору»), в інших земельно-правові вміщені до актів інших галузей законодавства – аграрного, цивільного, адміністративного та інших систем законодавства. Прикладом країни, де існує «самостійне» земельне законодавство, є **Соціалістична Республіка В'єтнам (СРВ)**. Основним джерелом земельного права в цій країні є Земельний закон, вперше ухвалений 29.12.1987 і 26.11.2003 викладений у редакції, чинній нині. Земельні відносини також регулюються Цивільним кодексом СРВ 1995 р., де норми про передачу права землекористування згруповані в окрему частину, Законом СРВ «Про охорону та розвиток лісу», підзаконними нормативно-правовими актами. У сільській місцевості, особливо у важкодоступних районах, земельні відносини регулюються, серед іншого, звичаєвим правом².

Прикладом країни, де земельно-правові норми містяться в аграрному, лісовому, містобудівному законодавстві за відсутності окремих суто «земельноправових актів» є **Індонезія**, земельні відносини в якій врегульовані головним чином Основним аграрним законом від 24.09.1960, положення якого були доповнені згодом

¹ Там само. – С. 81.

² Чау Тхи Хань Ван. Земельное законодательство Социалистической Республики Вьетнам и Украины: сравнительно-правовой анализ: дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. – Х.: Национальная юридическая академия имени Ярослава Мудрого, 2007. С.25-31, с. 28-31, с. 66.

у двох редакція Основного лісового закону (1967 та 1999 рр.) та Законі про просторове планування 1992 р.¹.

У деяких країнах важливу роль продовжують відігравати положення звичаєвого земельного права. Так, Конституція **Зімбabwe** спеціальною нормою вилучає звичаєве право зі сфери свого захисту. Хоча суди можуть брати до уваги положення звичаєвого права, особа може набувати права на землю лише відповідно до писаного права².

У північній частині **Руанди**, що залишалася за межами впливу центральної влади, земля традиційно використовувалася громадами за специфічною системою земельної залежності («*ubukonde*»). За цією системою, регламентованою нормами звичаєвого права, особа, що першою зайняла землю, голова громади («*umukonde*»), надавала землю своїм родичам та окремим залежним особам з-за меж громади. Згідно із Цивільним кодексом та Конституцією від 04.06.2003 суд може прийняти рішення відповідно до звичаєвого права за відсутності законодавства, що регулює відповідні відносини. Загалом, для земельного законодавства Руанди характерною є істотна невідповідність між писаним та звичаєвим правом. Зокрема, формальна заборона купівлі-продажу землі на практиці не дотримується, водночас, вона позбавляє землеволодіння стабільності³.

§ 3. Правове регулювання земельної реформи в зарубіжних країнах

У світі накопичено багатий досвід земельних реформ, які здійснювалися в різних історичних умовах з різною метою різними шляхами.

¹ Fitzpatrick, Daniel. Disputes and Pluralism in Modern Indonesian Land Law // Yale Journal of International Law. Winter 1997. P. 171-212.

² Nading, John McClung. Property under Siege: The Legality of Land Reform in Zimbabwe // Emory International Law Review. Fall 2002. P. 767.

³ Rose, Laurel L. Women's Land Access in Post-Conflict Rwanda: Bridging the Gap Between Customary Land Law and Pending Land Legislation // Texas Journal of Women and the Law. Spring 2004. P. 199.

У недалекому минулому земельні реформи здійснювалися в країнах-колишніх республіках СРСР, в країнах Східної Європи, в країнах Латинської Америки, Африки, Азії тощо. У більшості випадків проведення сучасних земельних реформ обумовлювалося необхідністю здійснення перерозподілу земельного фонду. На пострадянському просторі в основі реформ лежали два основних підходи: (1) реституція, тобто повернення земельної власності колишнім власникам (країни **Прибалтики**, **Румунія**, **Словаччина**, **Албанія** та ін.), або (2) приватизація земельних ділянок (**Україна** та ін.). У Африці земельні реформи були пов'язані з необхідністю ліквідації общини та наслідків колоніального панування.

3.1. Земельні реформи в Європі:

У Законі **Іспанії** від 12.01.1973 «Про аграрну реформу та розвиток» обмежено розмір земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, передбачена можливість експропріації земель при перерозподілі земель у регіонах з високим рівнем аграрної перенаселеності (Андалусія, Арагон), а також районах з високим рівнем дроблення ділянок (Галісія). Заборонено дроблення земельних ділянок менше встановленої законодавчо норми¹.

Земельна реформа в **Румунії** в першу чергу пов'язана із відродженням права приватної власності. Згідно із Законом «Про земельний фонд», прийнятим у лютому 1990 р., було передбачено «поновлення» або «встановлення» права власності на земельні ділянки, які належали на праві власності сільськогосподарським виробничим кооперативам. Такі заходи, за своєю природою адміністративні, були передбачено для членів кооперативів та їх спадкоємців, а також для інших фізичних осіб, а у деяких випадках - і для їх спадкоємців, земельні ділянки яких були передані будь-яким шляхом кооперативам, та встановлення права власності для інших категорій осіб².

У ст. 181 Конституції **Албанії** передбачає прийняття законів, які вирішать питання щодо експропріації та конфіскації, здійснених до

¹ Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. Мн.: БГЭУ, 1999. С.83.

² Каракаш І., Арнаут А. Земельна реформа в Україні та Румунії: порівняльний аспект // Право України. 2005. №11. С.141-144.

прийняття Конституції. На розвиток цих положень Конституції Закон про власність 1993 року (Закон № 7698 від 15.04.1993 зі змінами, внесеними Законом № 8084 у 1996 році), передбачив у ст. 4 (1), що колишні власники та їхні спадкоємці мають право на отримання належної їм (їхнім правопередникам) земельної ділянки або право на компенсацію в натурі при дотриманні певних умов. Новий Закон про власність, введений у 2004 році, передбачив дві форми реституції: повернення майна при дотриманні певних умов та компенсацію у разі неможливості повернення майна. Передбачено компенсацію (ст. 11) (а) майном того ж виду; (б) майном іншого виду; (в) частками у державних підприємствах; (г) вартістю державного майна у процесі приватизації; (д) грошовими коштами.

У **Болгарії** повна націоналізація землі не проводилася, проте у повоєнні роки було здійснено широкомасштабне усупільнення землі. Початок сучасній земельній реформі у Болгарії покладений Законом “Про власність та використання сільськогосподарських земель” від 22.05.1991, де закріплена ідея максимальної приватизації землі, розподіл земель сільськогосподарських кооперативів.

У **ФРН** 14.07.1992 було прийнято другий Акт про зміни щодо права власності, який передбачав “ліквідацію земельної реформи” в землях колишньої НДР. Було встановлено, що земельні ділянки, набуті в процесі земельної реформи, переходять до спадкоємців власника, якщо відсутні особи, які мають на них “право вищого порядку”. Це правило передбачало обернення на державну власність ділянок, що були успадковані протягом “радянського” періоду з порушенням чинних тоді правил (наприклад, особою, що не займалася сільським господарством).

У 1996 році у **Польщі** проведено розмежування земель: державні органи (воєводства) передали земельні ділянки під об’єктами комунальної власності гмінам. Допускається передача земель з державної у комунальну власність після розмежування – є приклади дарування земель державної власності. Застосовується реституція – повернення земель колишнім власникам. Якщо гміна розпорядилася землями, передавши їх третій особі, колишній власник отримує право на компенсацію¹.

¹ Засць О.І. Правові аспекти земельної реформи в Україні: Монографія. – К.: Видавничо-поліграфічний центр “Київський університет”, 2006. С. 87.

Проведення сучасної земельної реформи в **Угорщині** регламентується Законом “Про врегулювання відносин земельної власності”. Замість реституції здійснюється виплата колишнім власникам компенсаційних цінних паперів (чеків), що можуть бути використані для купівлі нових земельних ділянок, іншої сільськогосподарської нерухомості, акцій приватизованих, в т. ч. сільськогосподарських підприємств, муніципальних квартир, а також можуть бути відчужені.

3.2. Земельні реформи в Америці:

Спільними рисами країн **Латинської Америки** є концентрація більшості земель сільськогосподарського призначення в руках незначної частини населення, що призводило до екстенсивного використання земель великими землевласниками, з одного боку, а з іншого – стримувало застосування прогресивних технологій на надто дрібних фермах. Як засоби для зміни ситуації використовувався перерозподіл земель та колонізація (освоєння нових земель), який включав дві альтернативи: (1) поділ великих асієнд на дрібні господарства, та (2) збереження існуючих крупних господарств за допомогою застосування кооперативів та асоціацій¹.

Для **Бразилії** характерним є один з найбільш несправедливих розподілів земель у світі. Потреба у земельній реформі була визнана урядом ще у 1930 рр., коли була зроблена спроба забезпечити більш справедливий розподіл земель шляхом заохочення поселення на державних землях. У 1964 році військовий уряд прийняв Земельний закон, згідно якого землі латифундій можуть бути експропрійовані для суспільних потреб за умови відшкодування². Повільний і суперечливий перебіг земельної реформи поставив на порядок денний застосування механізмів, альтернативних колонізації та експропріації. У квітні 1997 року Світовий банк оголосив

¹ Тисенхьюзен У.К. Анализ земельных реформ, проведенных в странах Латинской Америки // Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10-14 июня 1991 г. М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. С.15.

² Mitchell, Kristen. Market-assisted Land Reform in Brazil: A New Approach to Address an Old Problem. – 22 New York Law School Journal of International and Comparative Law. 2003. PP. 557-583.

про затвердження пілотної програми добровільного перерозподілу земель під назвою “Програма надання прав на землю”.

У **Мексичі** на початок двадцятого сторіччя 3 % населення країни володіли 97 % земель. Закон від 06.01.1915 “Про земельну реформу” проголосив реституцію земель індіанських общин (ехідо), це положення було закріплене у ст. 27 Конституції 1917 року¹. До 1976 році в ході земельної реформи було перерозподілено більш як 90 млн. га землі з великих землеволодінь (50 % сільськогосподарських угідь країни), що покращило становище біля 2 млн. селянських родин. 16.02.1992 Конгресом Мексики було прийнято Федеральний закон “Про аграрну реформу”, який передбачив перехід до вільної ехідальної власності².

У **Перу** існує гостра нестача сільськогосподарських земель, на душу населення припадає лише 0,18 га ріллі, які були зосереджені головним чином у латифундіях прибережних плантацій. У 1969 році було прийнято закон про земельну реформу, яким були запроваджені спеціальні аграрні суди, які мали вирішувати кожну конкретну справу, керуючись принципом “земля має належати тому, хто її обробляє”. Реформа відбувалася у два етапи. Спочатку долина чи район підлягали експропріації, а потім землі та засоби виробництва передавалися селянам, об’єднаним в кооперативи. Приблизно у 1978 році почалася так звана “реформа реформ” – процес поділу земельних ділянок кооперативів між їх членами, а також захоплення селянами земельних ділянок у гірських місцевостях. Загалом, йшлося про деколективізацію сільськогосподарського землекористування³.

З метою врегулювання земельних відносин у 1953 році **Болівія** почала здійснювати земельну реформу, відповідно до якої вся земля, а також природні ресурси під та над нею (ліси, нафтові родовища, поклади вугілля тощо) визнаються державною власністю. Регулювання земельних відносин відповідно до засад земельної

¹ Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. - Мн.: БГЭУ, 1999. С. 68.

² Там само. С. 73.

³ Chua, Amy L. The Privatization-Nationalization Cycle: The Link Between Markets and Ethnicity in Developing Countries // Columbia Law Review. - March, 1995. PP. 223-303.

реформи не узгоджується із системою землеволодіння корінного населення. Звичаєве право індіців вступає у протиріччя з принципами ринку землі, їх традиційні форми землекористування не вписуються в класичну систему планування використання земель¹.

3.3. Земельні реформи в Азії:

У **Демократичній Республіці В’єтнам** (ДРВ) 04.12.1953 було прийнято Закон “Про аграрну реформу”, що передбачав ліквідацію права приватної власності на землю шляхом націоналізації та реквізиції, передачу націоналізованої землі тим, хто її обробляє (переважно безоплатно). В подальшому було взято курс на сільськогосподарську кооперацію. Ст. 11 Конституції ДРВ 1959 року передбачала три державну (всенародну), кооперативну (власність трудового колективу) власність та власність одноосібного трудівника. Після возз’єднання з Південним В’єтнамом Конституція Соціалістичної республіки В’єтнам (СРВ) 1980 року проголосила землю загальнонародною власністю (ст. 19), а Конституція СРВ 1992 року у ст. 17 відтворила цю норму. 24.07.1993 Земельний закон (вперше ухвалений 29.12.1987) викладений у новій редакції. Були істотно розширені права недержавних землекористувачів, які отримали право обміну, переуступки, оренди, спадкування та застави права землекористування (ст. 3)².

Після здобуття **Індією** незалежності у країні була розпочата земельна реформа (кінець 1940 року), спрямована головним чином на (1) ліквідацію системи великого землеволодіння, (2) закріплення прав орендарів, (3) встановлення максимальних розмірів землеволодіння та (4) консолідацію земельних ділянок. Зокрема, закони про консолідацію земель прийняті у більшості штатів, проте здійснюються вони “безладно та хаотично”. Лише у північних штатах

¹ Günter Mertins, Jürgen Popp. Experience of Developmental Cooperation with „Tenure Rights of Indigenous Groups in Andean South America, Example Bolivia“ / Study of the Sector Project: “The Importance of Land Tenure in Development Cooperation”. 1996. 53 p.

² Чай Тхи Хань Ван. Земельное законодательство Социалистической Республики Вьетнам и Украины: сравнительно-правовой анализ: дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. X.: Национальная юридическая академия имени Ярослава Мудрого, 2007. С. 18-27.

(Пенджаб, Харяна та Західний Уттар Прадеш) робота з консолідації завершена¹.

Після здобуття незалежності всі землі в **Індонезії** були проголошені власністю народу, тобто державною власністю. Більшість селян мають свої земельні ділянки на праві “хак мілік”, тобто право на землю може бути передано, успадковано або закладено. Право на земельну ділянку особи є постійним до того часу, доки земля використовується продуктивно. У випадку нераціонального використання земельної ділянки уряд може її вилучити та передати особі, що буде використовувати землю більш раціонально. Земельні ділянки, що належали європейцям, були конфісковані, але для таких осіб було надано право на отримання доходів від землі протягом 25 років². Перенаселеність центральних островів Індонезії змусила уряд починаючи з 1903 року запроваджувати програму переселення на більш віддалені острови. Незначне покращення життя переселенців поєднувалося із винищенням лісів, руйнуванням укладу життя корінних лісових народів та порушенням їхніх прав³.

Основу земельних відносин у **Китаї** складає соціалістична власність у формі державної та колективної власності відповідно до Закону “Про управління землями”⁴. У колективній власності, формально, можуть перебувати лише сільськогосподарські землі⁵. Щодо сільськогосподарських земель реформа передбачала перехід від власності комун до власності бригад, від власності бригад – до власності “малих бригад”, що у 1980-х рр. розглядалися як основ-

¹ Джакоб А. Земельная реформа в Индии // Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10-14 июня 1991 г. М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. С. 10, С. 18-19.

² Frithjof Kuhnen. Synthesis of Current State of and Trends in Land Tenure and Land Policy in Asia / Study of the Sector Project: “The Importance of Land Tenure in Development Cooperation”. 1996. 56 p.

³ Szczepanski, Kallie. Land Policy and Adat Law in Indonesia’s Forests // Pacific Rim Law and Policy Journal. - January, 2002. P. 232-255.

⁴ Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. - Мн.: БГЭУ, 1999. С. 56.

⁵ Riley, Mary L. People’s Republic of China: Land Rights - Enforcement of Regulations // International Company and Commercial Law Review. 1997. P. 45-46.

на госпрозрахункова одиниця. У сільському господарстві широко застосовується сімейний підряд. У квітні 1988 року було прийнято поправку до Конституції КНР, що дозволила передавати селянам право користування ділянками інших селян.

В **Японії** земельна реформа розпочалась в період перед та під час Другої світової війни. Після поразки у війні політика держави в сфері реформування була в основному зосереджена на сільському господарстві за браком інших ресурсів. Земельна реформа базувалась на рівноправному розподілі земельних ресурсів серед дрібних фермерів. З розвитком індустріалізації постійно зростала різниця між доходами працівників, зайнятих в різних секторах економіки, що призвело до появи такого феномена як ведення фермерського господарства за сумісництвом, що є характерним і для сьогоденної Японії. Фермери, що знаходили роботу в промисловості, з великою неохотою продавали свою землю, навіть у випадку, якщо вони не мали часу вести фермерське господарство. Тому в цей період було апробовано різноманітні моделі переходу прав на землю від незацікавленого власника до особи, що буде використовувати землю більш продуктивно¹.

3.4. Земельні реформи в Африці:

Земельні реформи в **країнах Африки** часто називають “замінними”, так як вони ставлять за мету замінити традиційну звичаєву систему землеволодіння. Такі реформи здійснюються, як правило, в трьох основних напрямках: (1) пріоритет надається державній власності на землю при колективному веденні державними та недержавними виробниками сільськогосподарського виробництва на державних землях; (2) переважаючою залишається державна власність на землю при веденні сільськогосподарського виробництва на засадах оренди землі; (3) створення приватної власності на землю. У випадку, коли держава в процесі реформування системи землеволодіння передає право на землю іншим особам, особливо це стосується цінних земель, виникає необхідність в

¹ Frithjof Kuhnen. Synthesis of Current State of and Trends in Land Tenure and Land Policy in Asia / Study of the Sector Project: “The Importance of Land Tenure in Development Cooperation”. 1996. 56 p.

створенні ефективної системи органів для регулювання земельних відносин¹.

Специфікою **Єгипту** є те, що держава здійснює контроль за перерозподілом води для зрошення, впливаючи таким чином на всі аграрні відносини. Після революції 1952 р. Було встановлено максимальний та мінімальний розмір землеволодіння – 100 та 5 феданів на родину (один федан – 0,42 га), конфісковані королівські землі, заборонено володіння сільськогосподарської землі іноземцями, орендну плату за землі державної власності встановлено на рівні, що вдвічі менший від ринкового². Земельна реформа здійснювалася на підставі законів про земельну реформу 1952 та 1961 рр. Внаслідок реформи землею було забезпечено біля третини безземельних орендарів³.

Розподіл земель у **Зімбабве** перед початком реформи характеризувався надзвичайною нерівномірністю. Біла меншість, що складає 1 % населення, володіла третиною найбільш родючих сільськогосподарських земель⁴. У 2000 році у Зімбабве була затверджена модель “Швидкого шляху” земельної реформи, спрямована на перерозподіл земель “покинутих” та “недостатньо використуваних” ферм⁵. Суперечлива та, як вказується в літературі, незаконна, реформа забезпечила передачу більш ніж 90 % земель білих фермерів чорношкірим⁶.

¹ John W. Bruce, Mark. S. Freudenberg, Tidiane Ngaido. Old Wine in New Bottles: Creating New Institutions for Local Land Management. Africa / Study of the Sector Project: “The Importance of Land Tenure in Development Cooperation”. 1995. 44 p.

² Эль-Гхонеми М.Р. Государство и собственность на землю в сельском хозяйстве. Египетский опыт // Материалы международного семинара «Земельная реформа и проблемы земельного законодательства». Москва, 10-14 июня 1991 г. М.: Типография ВАСХНИЛ, 1991. С. 13, 23.

³ Там само. – С.35.

⁴ Shaw, Angus. Zimbabwe Presidential Race Under Way, Wash. Post, Feb. 1, 2002. URL: <http://www.washingtonpost.com/ac2/wp-dyn/A10063-2002Feb1>

⁵ Human Rights Watch, Land Reform in the Twenty Years After Independence (2004). URL: http://www.hrw.org/reports/2002/zimbabwe/ZimLand0302-02.htm#P112_20168

⁶ Independent Land Newsletter, Land Reform Highlights in Southern Africa, 2003-4 12 (June 2004). URL: http://www.oxfam.org.uk/what_we_do/issues/livelihoods/landrights/africa_south.htm

Десятирічна боротьба за незалежність **Кенії** у 1960 році завершилася згодою Великобританії виробити умови надання країні незалежності. Дискримінаційне законодавство було скасовано. Новий уряд Кенії погодився запровадити ринково-орієнтовану земельну реформу за принципом «добровільного продажу, добровільної купівлі». За цією системою, уряд мав купувати землю у білих фермерів за справедливою ринковою ціною і потім надавати позики чорношкірим, щоб вони могли придбати землю в уряду¹.

Після отримання **Намібією** незалежності у 1990 році біле населення (6 % від загальної кількості) володіло 52 % сільськогосподарських земель². Земельна реформа в Намібії спрямована на досягнення більш справедливого розподілу земель і здійснюється за двома напрямками: надання позик для купівлі земельних ділянок власниками худоби, що проживають на общинних землях і мають у власності худобу та здійснення Національної політики переселення відповідно до Акту про сільськогосподарську (комерційну) земельну реформу³.

Початок земельній реформі у **Південноафриканській республіці** (ПАР) дала Програма реконструкції та розвитку 1994 року. Її метою є повернення землі або надання відшкодування тим, хто втратив свої земельні ділянки через застосування законодавства про апартеїд. Інший напрямок – перерозподіл земель, що передбачає надання обмежених позик на придбання земель за принципом “добровільного продажу, добровільної купівлі”, проте не встановлює для уряду права переважної купівлі. Кваліфікованим

¹ Claxton, Hasani. Land and Liberation: Lessons for the Creation of Effective Land Reform Policy in South Africa // Michigan Journal of Race and Law. - Spring 2003. P. 539.

² Shriver, David. Rectifying Land Ownership Disparities through Expropriation: Why Recent Land Reform Measures in Namibia are Unconstitutional and Unnecessary // Transnational Law and Contemporary Problems. Fall 2005. P. 427.

³ Див. : Shriver, David. Rectifying Land Ownership Disparities through Expropriation: Why Recent Land Reform Measures in Namibia are Unconstitutional and Unnecessary // Transnational Law and Contemporary Problems. – Fall 2005. P. 420-455; Sherbourne, Robin. Rethinking Land Reform in Namibia: Any Room for Economics? URL: <http://www.ippr.org.na/Opinion%20Pieces/Opinion13.pdf>

землевласникам надаються позики та гранти для купівлі землі на ринку¹.

У 1962 році в **Танзанії** було скасовано право власності на всі землі та перетворено права оренди земель, наданих урядом, на права зайняття. У 1967 Танзанія обрала соціалістичний шлях розвитку, складовою чого було створення так званих селищ “уджамаа” (“*ujamaa*”) – “братств суахілі”, заснованих на «традиційних африканських цінностях». Планувалося централізувати розпорощені сільські громади, щоб спростити надання громадських послуг (водо- та електропостачання, освіта тощо)².

За останні три десятиріччя було багато спроб реформування земельних відносин в **Нігерії**. В результаті комерціалізації сільськогосподарського виробництва та створення ринку землі надзвичайно зросла кількість конфліктів між членами сімей, фермерами, вождями племен та членами племені. З метою врегулювання цих конфліктів уряд Нігеру у 1993 році прийняв основний закон щодо регулювання земельних відносин – Сільський кодекс, спрямований на захист прав землеволодільців та забезпечення більш ефективного управління природними ресурсами. Сільським кодексом було юридично визнано існування звичаєвих прав на землю та підтверджено повноваження вождів по передачі прав на землю³.

У 1964 р. в **Сенегалі** було прийнято найбільш прогресивне земельне законодавство в порівнянні з усією Африкою, яким було відмінено традиційну звичаєву систему землеволодіння і весь контроль за землями перейшов до рук держави. Управління земельними відносинами в Сенегалі здійснюють сільські общинні ради, що складаються з представників сіл, що відають питання-

¹ Див. : Claxton, Hasani. Land and Liberation: Lessons for the Creation of Effective Land Reform Policy in South Africa // Michigan Journal of Race and Law. - Spring 2003. P. 530-552.

² Lorgen, Christy Cannon. The Experience of Villagisation: Lessons from Ethiopia, Mozambique and Tanzania 18 (Jan. 1999). URL: www.oxfam.org.uk/landrights/Fullreport.rtf

³ John W. Bruce, Mark. S. Freudenberg, Tidiane Ngaido. Old Wine in New Bottles: Creating New Institutions for Local Land Management. Africa / Study of the Sector Project: “The Importance of Land Tenure in Development Cooperation”. 1995. 44 p.

ми розподілу земель, затверджують всі угоди щодо земельних ділянок, а також вирішують земельні спори. Сільські ради для забезпечення здійснення своїх функцій отримують 75 відсотків земельного податку. Незважаючи на такі зміни в земельній політиці та земельному законодавстві Сенегалу, традиційна звичаєва система землеволодіння досить широко застосовується, особливо в сільських районах¹.

§ 4. Право власності на землю у державах різних правових систем

Істотні відмінності у змісті права власності на землю залежать від того, до якої правової системи належать та чи інша країна. Там, де йдеться про континентальну правову систему, право власності здебільшого ґрунтується на класичній римській тріаді «володіння, користування, розпорядження». У англосаксонській правовій системі виділяють інший набір правомочностей права власності: (1) право володіння, (2) право користування, (3) право управління, (4) право на доход, (5) право на відчуження, споживання, зміну чи знищення речі, (6) право на безпеку, (7) право на передачу речі, (8) право на безстроковість реалізації правомочностей, (9) право заборони використання речі на шкоду, (10) право відповідальності (можливість відібрання речі в рахунок боргу), (11) право на відновлення порушених правомочностей.

Правовий режим права власності на землю в різних країнах, між тим, істотно різниться і у межах однієї правової системи. Зокрема, існують відмінності щодо перебування землі (певних земель) у власності певних суб'єктів аж до встановлення виключної державної («народної») власності на землю. Так, у **Бельгії, Великобританії, Італії, Люксембурзі, Франції, ФРН** немає обмежень на купівлю землі іноземними суб'єктами².

¹ Там само.

² Джиоварелли Р., Хэнстед Т. Земельная собственность // Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ. М.: Изд-во «Весь мир», 2000. С. 41-43.

Законодавством **країн ЄС** встановлено різні правила щодо обігу сільськогосподарських земель між сільськогосподарськими товаровиробниками. Найбільш поширеними є встановлення мінімальних та максимальних розмірів сільськогосподарських земель, які може набути особа. Встановлення максимальних розмірів земель, які може набувати у власність одна особа, може слугувати засобом протидії надмірній концентрації земель в руках однієї особи та обмеження конкуренції на земельному ринку. Водночас у практиці правового регулювання земельних відносин у країнах ЄС простежується чітка тенденція: чим більша територія держави та відповідно площа її орних земель, тим більшу площу земель може набувати одна особа, наприклад у Данії – 150 га, у Польщі – 300 га або до 500 га у разі спадкування¹.

У **Болгарії** суб'єктами права власності на землю можуть бути громадяни, юридичні особи та держава. Не допускається власність на землі сільськогосподарського призначення іноземних держав та юридичних осіб з іноземною участю. Іноземні громадяни можуть отримати такі землі лише у спадщину і зобов'язані протягом трьох років відчужити її².

Для іноземців в **Естонії** не існує жодних обмежень на придбання землі. Крім того, власники нерухомості мають переважне право на придбання ділянки, зайнятої нею. Громадяни ЄС, Норвегії, Ісландії та Ліхтенштейну можуть купувати ділянки площею до 24,7 акрів з дозволу губернатора місцевого округу³.

На **Кіпрі** громадянам ЄС дозволено купувати земельні ділянки. Нерезиденти ЄС можуть придбати квартиру або віллу, якщо остання стоїть на ділянці площею не більше 1 акра. В обох випадках покупці повинні звернутися до Ради міністрів за дозволом на передачу права власності від кіпріота до не-кіпріота, і, як правило, в 6-місячний строк іноземець одержує дозвіл на особисте корис-

¹ Дейнега М. А., Гуцол Р. І. Досвід країн ЄС у правовому регулюванні обігу земель сільськогосподарського призначення між сільськогосподарськими товаровиробниками. Право. Людина. Довкілля. 2021. Т.12. № 2. С. 44.

² Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. - Мн.: БГЭУ, 1999. - С. 30.

³ Європейська бізнес асоціація. В центрі уваги: права власності на землю // Земельне право України. 2007. №3. С. 33.

тування нерухомістю – надання її в оренду та комерційне використання забороняється¹.

У **Польщі** дотепер діє закон про придбання нерухомості іноземцями 1920 р. Іноземець може придбати землю або отримати її у користування (до 99 років), лише отримавши дозвіл МВС та Міністерства сільського господарства, для отримання дозволу необхідно представити низку документів, зокрема, опис майбутнього використання земельної ділянки, який фіксується у дозволі. Договором про приєднання до ЄС передбачено збереження обмеження на придбання земель громадянами Євросоюзу протягом 12 років (в Угорщині, Латвії, Литві, Чехії та Естонії – протягом 7 років)².

У **Румунії** землю заборонено передавати у власність негромадян Румунії інакше, як через румунську компанію (навіть з 100% іноземним капіталом). Деякі категорії земель, наприклад, ліси, заповідники, морське узбережжя – взагалі нікому не продаються, незалежно від громадянства³.

Громадяни можуть придбати в **Угорщині** не більше 300 га сільськогосподарських земель (Акт 1994 р. щодо земель сільськогосподарського призначення). Наразі розглядається доповнення до цього Акту в частині вимог до приватних осіб стосовно місця їх проживання та наявності у них досвіду сільськогосподарської діяльності. Угорські юридичні особи, іноземні фізичні та юридичні особи до 2011 р. не могли купувати сільськогосподарські землі. Проте, якщо іноземець проживає на території Угорщини не менше трьох років та займається сільськогосподарською діяльністю, він, як і угорський громадянин, може придбати у власність сільськогосподарську землю⁴.

¹ Там само. С.34.

² Бородіна О.М. Законодавчо-інституціональне регулювання земельних відносин: досвід країн ЄС та уроки для України // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: матеріали Міжнар. наук. конф. – У двох частинах (Київ, 13-14 квітня 2006 р.) / НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. Редкол.: Данилишин Б.М. (відпов. ред.), Бистряков І.К., Новоторов О.С., Ніколаєнко Т.С., Кучер О.О., Осипенко В.М. Київ: РПВС України, НАН України, 2006. Ч. I. С.41.

³ Європейська бізнес асоціація. В центрі уваги: права власності на землю // Земельне право України. 2007. №3. С.34.

⁴ Артюшин В.І., Кобець М.І., Пугачов М.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / За ред.

У США існують специфічні права на землю, у тому числі повна необмежена власність (*freehold*). Федеральне законодавство не обмежує придбання сільськогосподарських земель іноземцями, однак вимагає при цьому від останніх реєстрації своїх володінь і операцій у Міністерстві сільського господарства США; водночас окремі штати (Айова, Мінесота, Міссурі) запровадили обмеження на придбання сільськогосподарської землі, а штати Індіана та Небраска вимагають від іноземців відчужувати набуту у власність землю протягом 5 років з моменту придбання¹.

Сільськогосподарський земельний закон Японії передбачає можливість відмови у дозволі на правочини з передачі землі іноземцям, якщо вони оцінюються як такі, що потенційно призводять до системи великого землеволодіння².

У ст. 19 Конституції Соціалістичної Республіки В'єтнам передбачено, що земля є загальнонародною власністю. Основний закон СРВ виходить з того, що земля, будучи об'єктом загальнонародної власності, виступає також державним майном, тобто є об'єктом права державної власності і надається лише у користування. Ч. 2 ст. 5 Земельного закону передбачено, що розпоряджається землею держава, яка визначає цільове призначення землі, надає земельні ділянки у користування, оренду, вилучає їх, встановлює ціни на землю тощо. Відповідно до ст. 205 ЦК СРВ, земля є державною власністю, нею управляє уряд. Згідно зі ст. 13 Земельного закону за основним цільовим призначенням єдиний державний земельний фонд складається із (1) сільськогосподарських земель, (2) несільськогосподарських земель, (3) невикористовуваних земель³.

Марчіна Свенчіцкі. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. С. 19.

¹ Джіовареллі Р., Хэнстед Т. Земельная собственность // Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ. М.: Изд-во «Весь мир», 2000. С. 42.

² Там само. С. 41-43.

³ Чау Тхи Хань Ван. Земельное законодательство Социалистической Республики Вьетнам и Украины: сравнительно-правовой анализ: дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. Х.: Национальная юридическая академия имени Ярослава Мудрого, 2007. С. 94-119.

Обмеження максимальних розмірів земельних ділянок сільськогосподарського призначення існують в законодавстві багатьох європейських країн, зокрема, Данії, Німеччини, Франції, Іспанії, Швейцарії¹. Загалом, в усіх досліджених країнах право власності на землю обмежується в публічних інтересах, проте зміст і характер таких обмежень істотно різняться. Обмеження розмірів земельних ділянок, а також встановлення кваліфікаційних вимог (освіта, досвід, наявність матеріальної бази тощо) до набувачів певних різновидів земель (насамперед, сільськогосподарського призначення) об'єктивно спрямовані на забезпечення раціонального використання земель. З іншого боку, заборона мати земельні ділянки на праві власності іноземцям – обмеження суб'єктивне, яке практично не впливає на ефективність використання земель.

Право власності на землю в Африці переважно базується на звичаєвому праві. Так, у Руанді більша частина земельних ділянок набувається шляхом звичаєвого інституту зайняття².

В Ботсвані існує три основні титули щодо володіння землею: земля, що перебуває у традиційному звичаєвому володінні, земля, що перебуває у державному володінні та земля, що перебуває на безумовному праві власності³.

§ 5. Право землекористування в іноземних країнах

У більшості країн основним правовим титулом землекористування є право оренди – строкового оплатного користування земельною ділянкою зобов'язального характеру.

¹ Шмелев Г.И. К вопросу о концентрации сельскохозяйственных земель в рыночных условиях. *Право и политика*. 2002. № 8. С. 69.

² Rose, Laurel L. Women's Land Access in Post-Conflict Rwanda: Bridging the Gap Between Customary Land Law and Pending Land Legislation // *Texas Journal of Women and the Law*. - Spring 2004. P. 210.

³ John W. Bruce, Mark. S. Freudenberger, Tidiane Ngaido. Old Wine in New Bottles: Creating New Institutions for Local Land Management. Africa / Study of the Sector Project: "The Importance of Land Tenure in Development Cooperation". 1995. 44 p.

У країнах континентальної правової системи поряд з орендою поширені класичні речові форми землекористування: емфітевзис, суперфіцій, сервітут тощо.

У країнах з англо-американською правовою системою існує цілий набір специфічних прав речових прав землекористування: заповідне володіння (*freehold estate in tail*), сімейне володіння (*home stead*), довірче володіння (*trust*) та ін. Розглянемо особливості правового регулювання відносин із використання земельних ділянок на різних титулах користування в окремих країнах.

5.1. Право орендного землекористування:

Оренда землі використовується в більшості країн світу.

Попри всі відмінності, що існують у правовому регулюванні орендних відносин у різних країнах, можна відзначити принаймні одну важливу тенденцію: при оренді землі для сільськогосподарських потреби встановлюється мінімальний термін оренди, пов'язаний із тривалістю сівозміни. Часто також встановлюється максимальний строк оренди. Встановлюються і мінімальні розміри земельних ділянок, що надаються в користування. Часто це робиться за допомогою економічних механізмів, шляхом надання державної підтримки лише тим господарствам, що досягають певного розміру.

Законодавство **Великобританії** про оренду землі являє собою сукупність прийнятих в різний час численних нормативно-правових актів, судових прецедентів, а також норм так званого загального права.

З 1993 р. Земельний закон Соціалістичної Республіки **В'єтнам** (СРВ) передбачає право оренди землі¹. Окрім того у СРВ самостійним видом використання земель виступає право інвестиційного землекористування. Згідно зі ст. 37 Земельного закону передача земельних ділянок в оренду іноземним юридичним та фізичним особам (оренда – єдиний титул, на якому ці суб'єкти можуть використовувати земельні ділянки) здійснюється за рішенням народ-

¹ Чау Тхи Хань Ван. Земельное законодательство Социалистической Республики Вьетнам и Украины: сравнительно-правовой анализ: дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. Х.: Национальная юридическая академия имени Ярослава Мудрого, 2007. С. 136-141.

них комітетів провінцій та міст з центральним управлінням. Крім укладення договору оренди та його державної реєстрації Земельний закон СРВ вимагає отримання спеціального документу – земельного сертифікату, що посвідчує право оренди. Міністерством фінансів встановлено мінімальні та максимальні ставки орендної плати, в межах яких розмір орендної плати встановлюється за спеціальною формулою.

У **Данії** від орендаря вимагається забезпечення таких цілей, як збереження землі в сільськогосподарському виробництві, збереження природи і навколишнього середовища. Закон вимагає від фермера «гарного ведення сільського господарства». Закон встановлює верхню межу розміру землі, яка може бути у власності або використовуватись на умовах оренди – 150 га сільгоспугідь. Юридичні особи не мають права на оренду сільгоспугідь. В Данії встановлений максимальний строк оренди – 30 років. Законодавство цієї країни забороняє продовження строку оренди і заохочує орендарів, щоб вони викупили цю землю і ставали її власниками¹.

Значна площа осушених польдерів² у **Нідерландах** перебуває у державній власності і використовується на підставі довгострокової оренди. Орендується і інші землі. Відносини із оренди земель регулюються законом 1958 р. «Про оренду» з наступними змінами та доповненнями³.

У **Німеччині** орендні відносини регулюються Німецьким цивільним уложенням (далі – НЦУ), а оренда сільськогосподарських земель – також законом від 08.11.1985 «Про правове регулювання сільськогосподарської оренди», законом від 08.11.1985 «Про повідомлення і опротестування договорів оренди земельних ділянок». Договір оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення як спеціальний вид договору оренди підлягають загальним положенням §§581-597 НЦУ. Закон передбачає можливість укладення договорів сільськогосподарської оренди на строк до

¹ Назаренко В.И. Зарубежный опыт функционирования земельного рынка URL: www.antax.ru

² Родюча територія з рівнинним рельєфом нижче рівня моря, що створена за рахунок осушення водойми.

³ Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика Мн.: БГЭУ, 1999. С.158.

одного року в усній формі. Сторони зобов'язані повідомити про укладення договору оренди орган, що уповноважений видавати дозволи на угоди із земельними ділянками. У певних випадках (подрібнення земель, невідповідність орендної плати потенційним доходам від використання земельної ділянки тощо) цей орган може опротестувати договір оренди¹.

Правове регулювання сільськогосподарської оренди у **Франції** здійснюється на основі спеціальних джерел права, головним з яких є Статут сільськогосподарської оренди, проголошений Ордонансом *Code Rurale*. У 1984 р. прийнято закон про статус оренди ферми та спільщини та контроль за структурами аграрних господарств. Закон 1988 р. «Про сільськогосподарську адаптацію» розширює дозволені види використання сільськогосподарських земель орендарями, дозволяючи орендарям отримувати додатковий дохід із діяльності, пов'язаної з експлуатацією кемпінгів, ресторанів, консервних заводів, що функціонують на основі переробленої сільськогосподарської продукції. В законодавстві встановлені обмеження на розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення: вони повинні бути спершу запропоновані фермерам, орендарям. Власник не вправі залишати землю без обробітку на строк більше 5 років. По спливу цього строку земельна ділянка може бути надана в користування іншій особі. Орендар, що скористався правом переважної купівлі земельної ділянки, зобов'язаний вести господарство на цій ділянці не менше дев'яти років².

У **США** за загальним правилом права орендаря практично без обмежень можуть відступатися іншим особам. До обмежень прав орендаря належать також заборонені види діяльності орендаря, які можуть бути передбачені сторонами при укладенні договорів оренди. Орендодавець має право вимагати припинення дії договору у випадку, якщо орендар застосовує заборонений вид використання орендованої земельної ділянки³. Заслугує на увагу ретельне вре-

¹ Быстров Г.Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформ в зарубежных странах: теория, практика, итоги, перспективы. С. 134, с. 144-145.

² Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. Мн.: БГЭУ, 1999. С.134, с. 86, с. 148-149.

³ Быстров Г. Е. Земельная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. Мн.: БГЭУ, 1999. С. 132, с. 139.

гулювання федеральним законодавством і законодавством штатів обов'язків орендаря, пов'язаних з ефективним використанням орендованої земельної ділянки. На орендаря покладається обов'язок здійснювати комплекс заходів по охороні природних об'єктів від впливу сільськогосподарського виробництва¹. У діяльності зареєстрованих благодійних організацій широко використовується так звана довічна оренда (*life lease*), які надають у користування земельні ділянки та житло для незабезпечених осіб².

У **Швеції** є поширеною оренда земель сільськогосподарського призначення. Біля 15 % сільськогосподарських земель орендується³. При поверненні орендованої ділянки власник зобов'язаний викупити в орендаря будинки та інше майно, пов'язане з нерухомістю (компенсувати різницю вартості між незабудованою і забудованою ділянкою)⁴. Існує практика надання державних земель сільськогосподарського призначення в оренду на конкурсних засадах, причому враховується пропонований розмір орендної плати, фахова підготовка потенційного орендаря, його кредитоспроможність тощо⁵.

5.2. Право постійного користування землею:

Право постійного («*wieczyste*» - дослівно пол. «вічне») землекористування у **Польщі** передбачене ст.ст. 232-243 Цивільного кодексу. Це спадкове та відчужуване речове право, що встановлюється на строк 99 років, а в певних виняткових випадках – на коротший строк, може бути встановлено щодо державної або комунальної земельної ділянки. Передача права здійснюється за правилами, встановленими для відчуження нерухомості.

¹ Быстров Г.Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформ в зарубежных странах: теория, практика, итоги, перспективы. С. 137.

² Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України. К.: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2005. С.159.

³ Введение в шведское право. Отв. ред. Крылов Б.С. М.: Юрид. лит., 1986. – С. 286-287.

⁴ Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України. К.: ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2005. С. 169.

⁵ Оренда землі в Україні (правовий і економічний аспекти). К.: Інститут землеустрою УААН, 1994. С. 13.

З 1988 р. Земельний закон Соціалістичної Республіки В'єтнам (СРВ) передбачає право стійкого довгострокового землекористування, що по суті відповідає праву постійного землекористування, відомому законодавству України. Проте практично не містить обмежень щодо суб'єкта права користування; не можуть мати землю на цьому титулі лише іноземні суб'єкти. Землекористувачі мають широке коло повноважень: переважно самостійно змінюють цільове призначення з подальшою реєстрацією такої зміни, можуть розпорядитися правом землекористування шляхом обміну, продажу, дарування, передачі у спадщину тощо. Передача права здійснюється за цивільно-правовою угодою і підлягає державній реєстрації¹.

За звичаєвим правом народів Африки зазвичай не визнається право власності на землю. Натомість, існують права використання та зайняття землі. Суб'єктом права є плем'я, клан чи родина. Як правило, земельна ділянка реєструється на ім'я вождя чи голови, і у відносинах із третіми особами він виступає як власник земельної ділянки. Але коли йдеться про внутрішні відносини групи осіб, кожен голова родини має право на наділення землею для садиби, обробітку та випасання худоби².

У північній частині Руанди, що залишалася за межами впливу центральної влади, земля традиційно використовувалася громадами за специфічною системою земельної залежності («*ubukonde*»). За цією системою, регламентованою нормами звичаєвого права, особа, що першою зайняла землю, голова громади («*umukonde*»), надавала землю своїм родичам та окремим залежним особам з-за меж громади. Після здобуття Руандою незалежності від Бельгії в 1960 та 1961 роках вживалися законодавчі заходи з метою викорінення звичаєвого землеволодіння. Основним засобом для

¹ Чау Тхи Хань Ван. Земельное законодательство Социалистической Республики Вьетнам и Украины: сравнительно-правовой анализ: дис. ... к. ю. н. ... 12.00.06. Х.: Национальная юридическая академия имени Ярослава Мудрого, 2007. С. 161-163, с.126, с.134, с. 157-159.

² Nading, John McClung. Property under Siege: The Legality of Land Reform in Zimbabwe // Emory International Law Review. - Fall 2002. P. 744.

цього була обрана реєстрація прав на землю, проте успіх був великим¹.

Використання земельних ділянок відповідно до звичаєвого права Індонезії здійснюється громадою, проте звичаєве право (адат) визнає низку прав користування землею. Контроль громади за правами окремих осіб, охоплюється специфічним загальним правом громади розпоряджатися землею «*хак улайат*». Це право має дві основні особливості. По-перше, право громади є «слабшим», а особи – «сильнішим» при вкладенні більшої частки праці та капіталу у землю. Чим менше особа працює, тим більша ймовірність, що громада передасть право користування її земельною ділянкою іншому члену. По-друге, передача прав на землю однією особою іншій підлягає жорсткому контролю громади або її голови².

§ 6. Правове регулювання обігу земельних ділянок за кордоном

У багатьох країнах світу на сьогодні існують ефективні механізми обмеження та регулювання обігу земель, які забезпечують раціональне використання земель, запобігають спекуляції землею, забезпечують підтримку соціально незахищених верств населення тощо.

Обмеження на обіг земельних ділянок практично відсутні у Великобританії. Показово, що у цій країні інтереси обороту обумовлюють існування набуття права власності на земельні ділянки за давністю користування. Так, в Акті про обмеження («*Limitation Act*») 1980 р. передбачено, що право на позов про витребування земельної ділянки припиняється зі спливом 12 років з моменту його виникнення. При цьому щодо незареєстрованої земельної ділянки право власності попереднього власника припиняється.

У М'янмі дозвільний порядок набуття земель передбачено для придбання (у т.ч. на праві оренди) та відчуження та надання

¹ Rose, Laurel L. Women's Land Access in Post-Conflict Rwanda: Bridging the Gap Between Customary Land Law and Pending Land Legislation // Texas Journal of Women and the Law. - Spring 2004. P. 208, P. 218.

² Fitzpatrick, Daniel. Disputes and Pluralism in Modern Indonesian Land Law // Yale Journal of International Law. - Winter 1997. P. 181-182.

в оренду земельних ділянок іноземних компаній та фізичних осіб. Сільськогосподарські землі дозволяється відчужувати лише фермерам або іншим особам, що збираються вести фермерське господарство, якщо цільове призначення земельної ділянки не буде змінено на несільськогосподарське відповідно до Акту про націоналізацію земель¹.

В країнах ЄС по-різному врегульовано питання щодо обігу земельних ділянок. Так, законодавство **Австрії** передбачило дозвільний порядок відчуження земель ще у 1919 р. Федеральний закон Австрії від 07.07.1994 «Про обіг земельних ділянок» передбачає випадки, коли вчинення угоди може бути здійснено лише за умови отримання дозволу, який видається районною комісією з земельного обороту. Дозвіл на вчинення угоди видає районна комісія із земельного обороту².

Закон Федеративної Республіки **Німеччини** від 28.07.1961 «Про заходи з удосконалення аграрної структури та про охорону підприємств сільського та лісового господарства» (скорочена назва – «Про угоди із земельними ділянками») підтвердив запроваджене 15.03.1918 правило про те, що угоди з відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення понад 1 га (а також встановлення щодо них деяких речових прав) вчиняються лише з дозволу компетентних органів. Для певних категорій осіб (насамперед, фермерів) передбачено право переважної купівлі земельних ділянок площею, що перевищує певні нормативи (в різних землях – від 0,1 до 2 га), також регламентовано порядок заселення земель³.

У **Норвегії**, де лише 3 % земель придатні для сільськогосподарського виробництва, обмеження прав власника із розпорядження земельними ділянками встановлені Законом від 31.05.1974 «Про концесії та право пріоритетного викупу нерухомості державою та муніципалітетом». З 1909 р. встановлено право переважної купівлі

¹ Christie, Alec. Myanmar: Oil and Gas Sector: Registration of Transfers and Leases of Land // International Energy Law & Taxation Review. 2000. P. 47.

² Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. - Мн.: БГЭУ, 1999. С. 130-131.

³ Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. - Мн.: БГЭУ, 1999. С. 82, 108-110.

нерухомості держави та муніципалітетів¹. Дозволи на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення видаються Міністерством сільського господарства та іншими органами державного управління.

Ринок земель **Польщі** регулюється переважно економічними засобами. Держава через спеціально створене Агентство сільськогосподарської власності державної казни (АВРСП) здійснює викуп у селянських господарств земель та нерухомості і продає їх перспективним господарствам, переселенцям – малоземельним, молодим селянам тощо. Пріоритет надається покупцям, що мають необхідну кваліфікацію. Розрахунки здійснюються з розстроченням на 20-30 років².

У Угорщині усі громадяни ЄС та Угорщини можуть придбати до одного гектара земель без обмежень. Більше одного гектара можуть придбати тільки зареєстровані фермери, які повинні відповідати наступним вимогам: бути громадянином Угорщини чи ЄС, мати сільськогосподарську освіту або освіту в галузі лісового господарства, або займатися сільськогосподарською та лісогосподарською діяльністю в Угорщині щонайменше три роки протягом п'яти послідовних років. Фермери можуть придбати до 300 га землі, а їхня максимальна площа володіння може досягати 1200 га. Юридичні особи, які займаються тваринництвом чи насінництвом, можуть користуватися до 1800 га землі³.

У **Франції** 05.08.1960 прийнято Закон «Про орієнтацію сільського господарства», 08.08.1962 – Додаткові закони, які отримали назву «Хартія французького сільського господарства», а 01.08.1984 прийнято Закон про статус оренди ферми та здольщини та контроль за структурою аграрних господарств. Цими актами,

¹ Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. - Мн.: БГЭУ, 1999. С. 127, с. 129.

² Формування ринку землі в Україні. – 2-ге вид., переробл. та допов. / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін.; За ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. К.: Урожай, 2006. С. 29.

³ Vranken, L., Tabeau, E., Roebeling, P. and Ciaian, P., Agricultural land market regulations in the EU Member States, EUR 30838 EN, Publications Office of the European Union, Luxembourg, 2021, P. 51. URL: <https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC126310>.

а також положеннями Цивільного кодексу було закріплено право переважної купівлі фермерів та орендарів, причому орендар може в судовому порядку вимагати зменшення ціни, яку він вважає завищеною. Підконтрольна державі організація САФФЕР (некомерційне партнерство) має право переважної купівлі земель сільськогосподарського призначення¹, вирішує питання перерозподілу земель. Перевага при пільговому придбанні та оренді земель сільськогосподарського призначення надається молодим сім'ям фермерів. Орендар, якому відчужена земельна ділянка по праву переважної купівлі, зобов'язаний господарювати на вказаній земельній ділянці не менше 9 років².

В Болгарії усі громадяни ЄС можуть придбати земельну ділянку сільськогосподарського призначення, однак фізичні особи повинні бути резидентами, а юридичні особи повинні бути засновані в Болгарії більше 5 років, щоб отримати право власності на сільськогосподарську землю. Кожна угода про зміну власності засвідчується та реєструється нотаріусом. Важливою частиною процедури є перевірка/забезпечення нотаріусом законності угоди³.

Істотні обмеження щодо придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності передбачені законодавством **Хорватії**. Землі сільськогосподарського призначення державної власності можуть продаватися на основі публічних торгів. Один покупець може придбати максимум до 50 га для континентальної зони та до 5 га для прибережної зони. Одна кадастрова ділянка не може бути більшою ніж 10 га. Покупець повинен

¹ Артюшин В.І., Кобець М.І., Пугачов М.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / За ред. Марчіна Свенціцькі. К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. С. 19.

² Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. Мн.: БГЭУ, 1999. С. 122-123, Фоков А.П. Сравнительно-правовой анализ реформы частной собственности на землю во Франции и России. *Юрист*. 2005. №3. С. 42-44.

³ Vranken, L., Tabeau, E., Roebeling, P. and Ciaian, P., Agricultural land market regulations in the EU Member States, EUR 30838 EN, Publications Office of the European Union, Luxembourg, 2021, P. 29. URL: <https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC126310>.

обробляти земельну ділянку протягом десяти років. Якщо протягом цього періоду покупець вирішить її відчужити, то переважне право на придбання надається державі¹.

В Естонії немає жодних обмежень щодо кількості, якості чи цільового використання землі, яка може перебувати у власності фізичної особи. Проте існують обмеження щодо придбання землі фізичними особами, які не є громадянами ЄС, у певних прикордонних районах з причин національної оборони. Юридичні особи як вітчизняні, так і зареєстровані в інших країнах – членах ЄС, мають право набувати до 10 га земель сільськогосподарського призначення без обмежень. Для придбання більшої площі застосовуються додаткові вимоги – юридична особа повинна протягом трьох років, що безпосередньо передують року вчинення правочину придбання нерухомого майна, займатися виробництвом сільськогосподарської продукції або веденням лісового господарства².

У Нідерландах органи земельного контролю ратифікують кожну угоду, пов'язану з переходом права власності на землю³.

У Швеції встановлюється переважне право на купівлю землі органів місцевого самоврядування з метою, насамперед, сприяти житловому будівництву⁴.

¹ Vranken, L., Tabeau, E., Roebeling, P. and Ciaian, P., Agricultural land market regulations in the EU Member States, EUR 30838 EN, Publications Office of the European Union, Luxembourg, 2021, P. 43-44. URL: <https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC126310>.

² Vranken, L., Tabeau, E., Roebeling, P. and Ciaian, P., Agricultural land market regulations in the EU Member States, EUR 30838 EN, Publications Office of the European Union, Luxembourg, 2021, P. 36. URL: <https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC126310>.

³ Адиханов Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли // Государство и право. 2001. № 1. С. 34.

⁴ Введение в шведское право. Отв. ред. Крылов Б.С. М.: Юрид. лит., 1986. С. 286.

СПИСОК ОСНОВНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

Підручники, навчальні посібники

1. Андрейцев, В. І. Екологічне і земельне право України: практикум для студ. юрид. вузів і фак. Київ: Юрінком Інтер, 1998. 272 с.
2. Андрейцев, В. І. Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні: навч.-практ. посіб. Київ : Істина, 1999. 320 с.
3. Земельне право України: підручник / Г. І. Балюк, Т. О. Коваленко, В.В. Носік та ін.; за ред. В. В. Носіка. Київ: Вид.-полігр. центр «Київ, ун-т», 2008. 511 с.
4. Земельне право України: підручник / за ред. О. О. Погрібно-го, І.І. Каракаша. Київ: Істина, 2003. 448 с.
5. Земельне право України: підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г.В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; за ред. М. В. Шульги. - Київ: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.
6. Каракаш, И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: науч.-практ. пособие. - К.: Истина, 2004. - 216 с.
7. Мірошниченко, А. М. Земельне право України: підручник. 3-тє вид., допов. і переробл. Київ: Алерта; ЦУЛ, 2013.- 512 с. .
8. Семчик, В. І. Земельне право України: академічний курс: підруч. для студ. юрид. спец. вигц. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М.В. Шульга. Київ: Ін Юре, 2008. 600 с.
9. Бобкова А. Г., Черкаська Н. В. Земельне право України: конспект лекцій в схемах та таблицях / Донецький нац. ун-т. Донецьк: Світ книги, 2013. 205 с.
10. Земельне право України: навчальний посібник для підготовки до іспитів. Київ: «Центр учбової літератури», 2018. 238 с.
11. Посібник для підготовки до іспиту із земельного права ; Д. В. Санніков, М. В. Шульга, В. І. Гордєєв та ін.]. Харків: Право, 2021. 376 с.
12. Посібник для підготовки до іспиту із земельного права / В.І. Гордєєв, Д.М. Золотарьова, І.В. Ігнатенко та ін.; за заг. ред. проф. Шульги М.В. Харків: Юрайт, 2019. 380 с.
13. Земельне право: посіб. для підготовки до іспиту / М.В. Шульга, В.І. Гордєєв, Д.В. Санніков. Харків: Право, 2019. 278 с.

Монографії

1. Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії. Київ: Знання, 2007. 445 с.
2. Бахуринська М. М. Правові засади концесії земельної ділянки за законодавством України / за заг. ред. В.І. Андрейцева. Київ: Знання. 2010. 230 с.
3. Буракова А. М. Визнання недійсними рішень органів владних повноважень як спосіб захисту земельних прав: моногр. / під заг. ред. М. В. Шульги. Харків: Юрайт, 2019. 188 с.
4. Бусуйок Д. Управлінські та сервісні правовідносини в земельному праві України: монографія. Київ: Ніка-Центр, 2017. 352 с.
5. Бурцев О. В. Правові засади вирішення межових земельних спорів: монографія / за заг. ред. М. В. Шульги. Харків: Друк. Мадрид, 2017. 196 с.
6. Вівчаренко О. А. Правова охорона земель в Україні: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2010. 336 с.
7. Гавриш Н. С. Використання, відтворення та охорона ґрунтів в Україні: теоретико-правові аспекти: монографія. Одеса: Юрид. літ., 2016. 396 с.
8. Дейнега М. А. Природоресурсне право: проблеми формування і розвитку : моногр. за заг. ред. В. М. Єрмоленко. – Київ : НУБіП України, 2019. 339 с.
9. Заєць О.І. Правові аспекти земельної реформи в Україні: моногр. Київ: Вид. поліграф. центр «Київ. ун-т», 2006. 185 с.
10. Золотарьова Д. М. Правові засади використання земель для проведення розвідувальних робіт: монографія / під заг. ред. М. В. Шульги. Харків: Фінарт, 2018 176 с.
11. Ігнатенко І. В. Правове забезпечення зонування земель у межах населених пунктів: монографія / під заг. ред. проф. М. В. Шульги. Харків: Фінарт, 2014. 274 с.
12. Каракаш І. І. Право власності на природні об'єкти та їх ресурси: монографія. Одеса: Юрид. літ., 2017. 436 с.
13. Коваленко Т. О. Реалізація принципу законності у регулюванні земельних відносин в Україні: проблеми законодавчого забезпечення: монографія. Київ: Правова єдність, 2017. 672 с.

14. Коваленко Т. О. Юридичні дефекти правового регулювання земельних відносин в Україні: монографія. Київ: вид.-поліграф. центр «Київський університет»; Юрінком Інтер, 2013. 632 с.
15. Костяшкін І. О. Право загального землекористування громадян: монографія. Хмельн. ун-т упр. та права. Хмельницький: Вид-во Хмельн. ун-ту упр. та права, 2010. 148 с.
16. Костяшкін І. О. Правове забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні: монографія. Хмельницький: Вид-во Хмельн. ун-ту упр. та права, 2016. 429 с.
17. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. 688 с.
18. Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми: моногр. Київ. Норма права. 2021. 308 с.
19. Лейба Л. В. Земельні спори та порядок їх вирішення: монографія / за ред. М. В. Шульги. Харків: Право, 2007. 160 с.
20. Лісова Т. В. Правове забезпечення землеустрою в Україні: монографія. Харків: ЗАТ «Харків. Друкарня № 16». 2005. 168 с.
21. Лісова Т. В. Правове забезпечення відновлення земель: теоретичні і практичні проблеми: монографія. Харків: Юрайт, 2020. 396 с.
22. Лисанец О. С. Земельно-правовые основы огородничества граждан: монография. Харьков: ФИНН, 2011. 176 с.
23. Малохліб О.С. Правові засади використання земельних ділянок для житлового будівництва: моногр. / під заг. ред. проф. М.В. Шульги. Харків: Юрайт, 2021. 176 с.
24. Мельник Н. О. Правові засади відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва: монографія. Харків: Право, 2016. 184 с.
25. Мироненко І. В. Інститут права сусідства: теоретичні та практичні аспекти: монографія. Івано-Франківськ: Супрун В.П., 2019. 341 с.
26. Мірошніченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні: монографія. Київ: Алерта: КНТ: ЦУЛ, 2009. 268 с.
27. Настечко К.О. Оформлення прав на земельні ділянки: моногр. Київ: Юрінком Інтер, 2012. 240 с.

28. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: монографія. Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
29. Одарюк М. П. Правові засади земельних процедур: моногр. / під заг. ред. проф. М.В. Шульги. Харків: ТОВ «Планета-Прінт, 2020. 176 с.
30. Петлюк Ю. С. Правовий режим земель оздоровчого призначення : теорія, законодавство, практика: моногр. Корсунь-Шевченківський: ФОП Майдаченко І.С. 2011. 214 с.
31. Правове регулювання екологічних, аграрних та земельних відносин в Україні: сучасний стан і напрями вдосконалення: монографія / за ред.: А.П. Гетьмана, В. Ю. Уркевича. Харків: Право, 2012. 448 с.
32. Ріпенко А. І. Використання земель для містобудівних потреб: теоретичні та практичні проблеми: монографія. Херсон: Гельветика, 2019. 496 с.
33. Санніков Д. В. Особливості використання і охорони земельних ділянок для садівництва громадян: монографія / під заг. ред. М. В. Шульги. Харків: ФІНН, 2010, 160 с.
34. Сидор В. Д. Земельне законодавство України: сучасний стан та перспективи розвитку: моногр. Київ: Юрид. думка, 2011. 312 с.
35. Сидор В. Д. Методологічні засади та історичні передумови формування сучасного земельного законодавства і права України: моногр. Чернівці: Технодрук, 2013. 208 с.
36. Третяк Т.О. Добросусідство в земельному праві України: монографія. Київ: Алерта, 2019. 386 с.
37. Троцька М.В. Проблеми правового регулювання становлення та розвитку комунальної власності на землю: моногр. Полтава: Полтавський літератор, 2010.218 с.
38. Федчишин Д. В. Правове забезпечення використання та охорони земель громадської забудови: монографія. Харків: Фінарт, 2015. 248 с.
39. Федчишин Д. В. Реалізація та захист земельних прав в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Херсон: Гельветика, 2020. 418 с.
40. Філюк П. Т. Юридичне забезпечення захисту земельних прав громадян: монографія. Харків: Право, 2012. 192 с.

41. Харитоновна Т.Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Одеса: Юрид. літ. 2016. 424 с.
42. Хомінець С. В. Правове забезпечення підвищення родючості ґрунтів: монографія. Харків: Фінарт, 2015. 169 с.
43. Циліорик Р.І. Земельно-правові засади органічного землеробства: моногр. / за заг. ред. М. В. Шульги. Харків: Юрайт, 2019. 196 с.
44. Чирик А. О. Спільна часткова власність на земельну ділянку: монографія; за заг. ред. проф. М. В. Шульги. Харків: Юрайт, 2020. 172 с.
45. Швець В. Д. Органи державної влади України як суб'єкти земельних правовідносин: монографія. Київ: Вид. дім «УКРПОЛ», 2009. 248 с.
46. Шульга М.В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. Харьков. 1998. 224 с.
47. Яніцький В. П. Порядок набуття права власності на земельну ділянку в Україні: моногр. Київ: Атіка, 2008. 140 с.
48. Актуальні проблеми правового регулювання аграрних, земельних, екологічних та природоресурсних відносин в Україні: колективна моногр./ відп. ред. Т.Є. Харитоновна, І.І. Каракаш. Одеса: Видавничий дім «Гельветика» 2018. 721 с.
49. Фермерські господарства як учасники цивільних та земельних правовідносин: за матеріалами судової практики: моногр. / за ред. І.В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: ЕКУС, 2022. 288 с.
50. Аграрне та земельне право України: сучасна парадигма і перспективи розвитку: колективна монографія / за ред. д.ю.н., проф. А. П. Гетьмана та д.ю.н., проф. Т. В. Курман. Харків: Юрайт, 2022. 576 с.

Статті

1. Андрейцев В. І. Конституційно-правовий механізм гарантування права власності на землю. *Вісн. Київ. нац. ун-ту ім. Тараса Шевченка*. Юрид. науки. 2001. Вип. 52. С. 7-11; Вип. 53. С. 55-59.
2. Андрейцев В. І. Конституційно-правові імперативи використання власності на землю. *Вісн. Київ. нац. ун-ту ім. Тараса Шевченка*. Юрид. науки. 2004. Вип. 58. С. 96-99; Вип. 59. 140-143.

3. Андрейцев В. І. Конституційно-правові перспективи урегулювання земельних юрисдикційних правовідносин. *Вісн. Київ. нац. ун-ту ім. Тараса Шевченка*. Юрид. науки. 2005. Вип. 63. С. 2-11.
4. Андрейцев В. І. Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України. Законодавство України. Науково-практичні коментарі. 2002. № 2. С. 3-19.
5. Андрейцев В. І. Правовий режим землі як основного національного багатства (Коментар до ч. І ст. 1 Земельного кодексу України) Законодавство України. Науково-практичні коментарі. 2002. № 4. С. 15-26.
6. Андрейцев В. І. Суверенній Україні - нову «Земельну Конституцію». (Концептуальні підходи до підготовки проекту Кодексу законів України про землю). *Право України*. 1999. № 8. С. 58-65.
7. Балюк Г. І. Дотримання вимог земельного законодавства як вимога забезпечення національної безпеки України. *Земельне право України*. 2006. № 9. С. 3-9.
8. Балюк Г. І. Проблеми розмежування земель державної та комунальної власності (межування земель). *Земельне право України: теорія і практика*. 2007. № 1. С. 12-18.
9. Бєвз О. В. Особливості реалізації права власності громадян на земельні ділянки. *Вісн. Київ. нац. ун-ту ім. Тараса Шевченка*. Юрид. науки. Вип. 58. С. 107-109.
10. Бусуйок Д. Правові засади імплементації понять «емфітевзис» та «суперфіцій» у земельне право України: сучасний стан та перспективи розвитку. *Право України*. 2006. № 8. С. 102-104.
11. Гордєєв В. І. Проблеми кондикційних зобов'язань при розгляді земельних спорів. *Право і суспільство*. 2022. №5 електронна версія. С. 127-133
12. Гринько С. В. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»: замість коментарю. *Вісн. Київ. нац. ун-ту ім. Тараса Шевченка*. Юрид. науки. 2005. Вип. 65. С. 26-35.
13. Данілік Д.М. Особливості правової регламентації використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 7.

14. Данілік Д.М. Правові питання використання земель користувачами бурштиноносних надр. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. №10. С. 275-277.
15. Золотарьова Д.М. Правове забезпечення виникнення права користування землями для проведення розвідувальних робіт. *Право і суспільство*. 2020. №6. С. 107-111.
16. Ігнатенко І. В. Проблеми комплексного освоєння підземного простору: еколого-правовий аспект. *Вісник Київського університету права*. № 1. 2016. С. 234-237.
17. Ігнатенко І. В. Правова охорона водних ресурсів при здійсненні містобудівної діяльності. *Публічне право*. 2016. № 3 (23). С. 233-240.
18. Ігнатенко І. В. Проблеми організаційно-правового забезпечення управління в сфері використання та охорони земель. *Право та інновації*. 2017. № 1 (17). С. 91-96.
19. Ігнатенко І. В. До питання про екологічну складову при здійсненні благоустрою населених пунктів. *Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України*. 2017. № 2. С. 69-74.
20. Ігнатенко І. В. Правові аспекти моніторингу земель у процесі містобудівної діяльності. *Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки*. 2018. № 1. С. 117-127.
21. Ігнатенко І. В. Правові аспекти рекультивациі земель у процесі містобудівної діяльності в населених пунктах. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2018. № 2. С.48-52.
22. Ігнатенко І. В. Особливості правового регулювання використання штучно створених земельних ділянок для здійснення забудови територій. *Право і суспільство*. 2020. № 1. С. 221-227.
23. Ігнатенко І. В. Деякі правові питання охорони земель для ведення органічного землеробства. *Правові новели*. 2020. Вип. 11. С. 113-120.
24. Ігнатенко І. В. Перспективи розвитку органічного сільськогосподарства України у процесі інтеграції в ЄС. *Правова позиція*. 2021. № 3(32). С. 70-74.
25. Ігнатенко І. В. Правові аспекти розвитку органічного сільськогосподарства: світові тенденції, проблеми і перспективи. *Приватне та публічне право*. 2021. № 3. С. 38-43.

26. Ігнатенко І. В. Просторове планування як інструмент управління територіальним розвитком громади: правові аспекти. *Право і суспільство*. 2022. № 3. С. 130-135.
27. Ігнатенко І. В. Актуальні правові проблеми формування екологічно орієнтованого землекористування як складової стратегії сталого розвитку. *Право і суспільство*. 2022. № 2. С. 121-127.
28. Ігнатенко І. В. Правові питання забезпечення землеустрою як напрямку удосконалення сільськогосподарського землекористування. *Правова позиція*. 2022. № 1 (34). С. 28-32.
29. Костяшкін І. О. До питання трансформації колективної власності на землю в Україні. *Земельне право України*. 2007. №3. С. 20-26.
30. Кулинич П. Ф. Актуальні правові питання видачі власникам земельних часток (паїв) державних актів на право власності на земельні ділянки. *Приватизація землі: закон, практика, проблеми*. 2003. № 1. С. 14-19.
31. Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну і неземельну нерухомість: світовий досвід та проблеми його імплементації в Україні. *Земельне право*. 2006. № 9. С. 30-39.
32. Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на нерухомість: принципи «єдиного вікна» та перспективи їх реалізації в Україні. *Приватизація землі: закон, практика, проблеми*. 2004. № 3. С. 15-19.
33. Кулинич П. Ф. Земельний кодекс України: п'ять років застосування. *Земельне право України*. 2006. № 8. С. 3-9.
34. Кулинич П. Ф. Правовий режим єдиних земельних масивів. *Приватизація землі: закон, практика, проблеми*. 2004. № 3. С. 24-30.
35. Кулинич П. Ф. Правові засади державної експертизи земельпорядної документації при виділенні в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв). *Приватизація землі: закон, практика, проблеми*. 2004. № 4. С. 17-23.
36. Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти. *Земельне право України*. 2006. № 4. С. 28-38.
37. Лейба Л. В. Деякі питання судового захисту земельних прав. *Земельне право України*. 2006. № 4. С. 11-17.

38. Лейба Л. В. Правове забезпечення вирішення земельних спорів, пов'язаних з орендою землі. *Проблеми законності*. 2008. Вип. 95. С.149-154.
39. Лейба Л. В. Проблеми гарантування земельних прав. *Земельне право України*. 2006. №9. С. 19-21.
40. Лісова Т. В. Особливості правового регулювання суспільних відносин у сфері землеустрою. *Проблеми законності*. 2010. Вип. 106. С. 76-82.
41. Лісова Т. В. Сучасні проблеми управління в галузі використання й охорони земель. *Юрид. Україна*. 2009. № 6. 93-97.
42. Лісова Т. В. Щодо питання про відновлення земель як виду земельних відносин. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія Право: зб. наук. пр. / Голов. ред. Ю.М. Бисага. Ужгород: Ужгородський національний університет. 2016. Вип. 36. Т. 1. С. 200 – 203.
43. Лісова Т. В. Відновлення земель: ефективність його заходів. *Право і суспільство: науковий фаховий журнал*. Дніпро. 2016. № 5.
44. Лісова Т. В. Відновлення земель: економічний та правовий аспекти. *Часопис Київського університету права*. Київ: Київський університет права НАН України, Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. 2017. Вип. 1. С. 258 – 261.
45. Лісова Т. В. Рекультивация земель як основний захід їх відновлення. *Право і суспільство*. Дніпро: ВВПЗ «Дніпропетровський гуманітарний університет». 2017. № 5. Ч. 1. С. 119 – 125.
46. Лісова Т. В. Деякі особливості відновлення земель водного фонду. *Вісник Ужгородського національного університету*. Серія Право: зб. наук. пр. / Голов. ред. Ю.М. Бисага. Ужгород: Ужгородський національний університет. 2019. Вип. 54. С. 110 – 112.
47. Лісова Т. В. Деякі питання збереження земель України як основного національного багатства. *Право і суспільство*. 2021. № 1. С. 111– 118.
48. Лісова Т.В. Меліорація земель як захід їх відновлення: сучасні проблеми правового забезпечення. *Право і суспільство*. 2022. № 1. С. 104 - 111.
49. Марусенко Р. І. Деякі аспекти реалізації принципу використання земель за цільовим призначенням. *Земельне право України: теорія і практика*. 2007. № 1. С. 37—45.

50. Марусенко Р. І. Мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення: законодавчі новації. *Земельне право України*. 2007. № 3. С. 40-51.
51. Марусенко Р. І. Стан законодавчого забезпечення та перспективи державної реєстрації прав на земельні ділянки. *Українське комерційне право*. 2010. №10. С. 30-37.
52. Мірошниченко А. М. Колізії прав на земельну ділянку та прав на розташовані на ній будівлі і споруди. *Бюл. М-ва юстиції України*. 2006. № 4 (56). С. 83-89.
53. Мірошниченко А. М. Нормативні документи як джерела земельного права. *Вісн. Київ. нац. ун-ту ім. Т. Шевченка*. Юрид. науки. 2005. Вип. 65. С. 38-42.
54. Мірошниченко А. М. Поняття та види земельно-правових колізій. *Бюл. М-ва юстиції України*. 2007. № 7 (69). С. 91-102.
55. Мірошниченко А. М. Порухення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок як підстава для прокурорського реагування. *Земельне право України*. 2006. № 5. С. 40-46.
56. Мірошниченко А. М. Право власності на землю. *Земельне право України: теорія і практика*. 2007. № 4-5. С. 3-46.
57. Мірошниченко А. М. Проблемні питання правового забезпечення управління у галузі земельних відносин. *Бюл. М-ва юстиції України*. 2005. № 7 (45). С. 55-66.
58. Мірошниченко А. М. Проблемні правові питання поділу земель на категорії. *Бюл. М-ва юстиції України*. 2005. № 12 (50). С. 42-51.
59. Носік В. В. Виникнення прав на землю: теоретичні і практичні аспекти. *Право України*. 2004. № 9. С. 81-85.
60. Носік В. В. Власність і право власності на землю: методологія, теорія, практика. *Земельне право України: теорія і практика*. 2007. № 1. С. 3-11.
61. Носік В. В. Право власності на землю за Конституцією України. *Бюл. М-ва юстиції України*. 2004. № 11 (37). С. 48-59.
62. Носік В. В. Правові аспекти іпотеки землі України. *Бюл. М-ва юстиції України*. 2004. № 10 (36). С. 56-65.
63. Носік В. В. Самовільне зайняття земельних ділянок: теорія і практика. *Земельне право України*. 2006. № 5. С. 47-58.

64. Чирик А. О. Окремі особливості земельної ділянки як об'єкта права спільної часткової власності. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 1. С. 165 – 167.
65. Шарапова С. В. Охорона й захист лісів у забезпеченні підвищення продуктивності земель лісгосподарського призначення. *Право і суспільство*. № 5-1. 2017.
66. Шарапова С. В. Правове забезпечення охорони земель лісгосподарського призначення. *Проблеми законності*. № 139. - 2017.
67. Шарапова С. В. Правові аспекти невиснажливого використання земель. *Проблеми законності*. 2019. № 144. С. 100-108.
68. Шарапова С. В. Особливості комплексного використання та охорони земельних угідь. *Право і суспільство*. 2019. № 2 Ч. 1. С. 104-109.
69. Шарапова С. В. Комплексне використання земель в системі принципів земельного права. *Право і суспільство*. 2019. № 4. С.133-139.
70. Шарапова С. В. Особливості правового режиму земель за умови комплексного їх використання. *Право і суспільство*. 2021. № 1. С. 126 – 131.
71. Шарапова С. В. Моніторинг як головна складова системи інформаційного забезпечення землекористування та охорони земель. *Право і суспільство*. 2021. № 4. С. 105-110.
72. Шарапова С. В. Збереження земель лісгосподарського призначення та лісів України: окремі аспекти правового регулювання. *Право і суспільство*. 2022. №4. С.259-263.
73. Шульга М. В. Деякі питання права спільної власності територіальних громад на землю. *Земельне право України*. 2006. №3. С. 12-18.
74. Шульга М. В. До питання про гарантування земельних прав громадян у судовій практиці. *Проблеми законності*. Харків: Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого, 2009. Вип. 100. С. 188-197.
75. Шульга М. В. Землі сільськогосподарського призначення - основа продовольчої безпеки України. *Вісн. Харк. над. ун-ту ім. В. Н. Каразіна*. - X. : ХНУ, 2010. № 945. Серія «Право». С. 178-182.
76. Шульга М. В. Особливості правового регулювання правочинів щодо земельних ділянок. *Проблеми законності*. Харків: Над. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого, 2004. Вип. 68. С. 67-74.

77. Шульга М. В. Особливості правової регламентації земельних відносин в Україні. *Судова практика*. 2010. № 7. С. 15-19.
78. Шульга М. В. Питання приватизації земельних ділянок громадянами. *Земельне право України: проблеми теорії та практики*. 2007. № 4-5. С. 47-56.
79. Шульга М. В. Правові засади державної земельної політики України. *Право України*. 2012. № 7. С. 22-27.
80. Шульга М. В. Состояние развития земельного права Украины. *Право Украины*. 2012. № 7/8. С. 157-177.
81. Шульга М. В. Історико-правовий аспект використання кормових угідь як різновиду права землекористування. *Екологічне право України*. 2017. № 1–2. С. 74–81.
82. Шульга М.В. Правові аспекти використання земель рекреаційного призначення для туризму. *Прикарпатський юридичний вісник*. Випуск 2. С. 59-64.

Коментарі законодавства

1. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / за ред. А.П. Гетьмана, М. В. Шульги. Вид. 4-те, допов. Харків: ТОВ «Одіссей», 2007. 624 с.
2. Земельний кодекс України: наук.-практ. коментар / за заг. ред. В.І. Семчика. 2-ге вид., переробл. і допов. Київ: Концерн «Видав. Дім «Ін Юре», 676 с.
3. Кулинич, П. Ф. Закон України «Про виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Науково-практичний коментар. Київ, 2004. 38 с.
4. Мірошніченко, А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. Київ: Алєрта ; Центр учбової літератури, 2011. 520 с.
5. Науково-практичний коментар до Закону України «Про особисте селянське господарство» / за ред. В. В. Носіка. Київ: Кондор, 2004. 252 с.
6. Науково-практичний коментар до Закону України «Про фермерське господарство» / за ред. М. В. Шульги. Київ: Видавець та упорядник ТОВ ЕЦ «Господар», 2004. 92 с.

7. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за заг. ред. В. В. Медведчука. Київ: Юрінком Інтер, 2004. 656 с.
8. Науково-практичний коментар Лісового кодексу України / Г. І. Балюк, А. П. Гетьман, Т. Г. Ковальчук та ін. ; за ред. Г. І. Балюк. Київ, 2009. 368 с.
9. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / за заг. ред. В.І. Курилко. Київ: «Центр учбової літератури», 2013. 536 с.
10. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за заг. ред. В.М. Кравченка. Київ: Істина, 2007. 632 с.
11. Шульга М.В. Коментар статей 373-374 Цивільного кодексу України / Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар. – Т.5: право власності та інші речові права / за ред. проф. І.В. Спасибо-Фатеєвої. Харків: ФОП Лисяк Л.С., 2011. с. 372-398

Нормативні акти

1. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-V#Text>
4. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>
5. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17.11.2009 р. № 1559-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>
6. Про використання земель оборони: Закон України від 27.11.2003 р. № 1345-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1345-15#Text>
7. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини: Закон України від 23.02.2006 р. № 3477-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3477-15#Text>

8. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
9. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 963-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text>
10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
11. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству: Закон України від 05.11.2019 р. № 340-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text>
13. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів: Закон України від 09.07.2010 р. № 2480-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2480-17#Text>
14. Про меліорацію земель: Закон України від 14.01.2000 р. № 1389-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1389-14#Text>
15. Про оренду землі: Закон України від 6.10.1998 р. №1211-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
16. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>
17. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
18. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 р. № 899-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text>
19. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
20. Концепція державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року, схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17 черв. 2009 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/743-2009-%D1%80#Text>

21. Деякі питання реалізації пілотного проекту рекультиватії земель лісогосподарського призначення, порушених внаслідок незаконного видобування бурштину: постанова Кабінету Міністрів України від 30.11.2016 р. № 1063. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1063-2016-%D0%BF#Text>

22. Про визначення розміру збитків, завданих унаслідок непроведення робіт з рекультиватії порушених земель: постанова Кабінету Міністрів України від 17.12.2008 р. № 1098. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1098-2008-%D0%BF#Text>

23. Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 р. № 15. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-2015-%D0%BF#Text>

24. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного заняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу: постанова Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 р. № 963. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-%D0%BF#Text>

25. Про затвердження Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства: наказ Мінекобезпеки від 27.10.1997 р. № 171. URL:

26. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 04.02.2021).

27. Про затвердження Порядку видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду: постанова Кабінету Міністрів України від 12.07.2005 р. № 557. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/557-2005-%D0%BF#Text> (дата звернення: 04.02.2021).

28. Про затвердження Порядку користування землями водного фонду: постанова Кабінету Міністрів України від 13.05.1996 р. № 502. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/502-96-%D0%BF#Text> (дата звернення: 04.02.2021).

29. Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації: постанова Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 р. № 548. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/548-2011-%D0%BF#Text>

30. Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації: наказ Мінрегіонбуду України від 16.11.2011 р. № 290. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1468-11#Text>

31. Про затвердження Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України: наказ Мінбуда України від 10.04.2006 р. № 105. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0880-06#Text>

32. Про містобудівний кадастр: постанова Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 р. № 559. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/559-2011-%D0%BF#Text>

33. Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам: постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 р. № 284. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF#Text>

34. Про порядок викупу земельних ділянок громадянами (понад норму, яка приватизується безкоштовно) для ведення фермерського або особистого підсобного господарства: постанова Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 р. № 118. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/118-2000-%D0%BF#Text>

35. Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується: постанова Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1908. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1908-2003-%D0%BF#Text>

36. Про будівельні норми: Закон України від 05.02.2010 р. № 1704-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text>

37. Про природно-заповідний фонд України: Закон України від 16. 06. 1992 р. № 2456-XII в ред. від 03.07.2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text>

38. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28 квітня 2021 року № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>

39. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>

40. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України від 10 липня 2018 року № 2498-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#Text>

Судова практика

1. Дайджест судової практики Великої Палати Верховного Суду у справах зі спорів, що виникають із земельних відносин (застосування норм матеріального права), рішення, внесені до ЄДР-СР за період з 20.04.2018 р. по 18.09.2019 р. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/dajdjest_VP_zemelni_sporu_2018_2019.pdf.

2. Дайджест судової практики Великої Палати Верховного Суду в земельних спорах за участю органів Держгеокадастру за період із 01.03.2018 по 23.11.2020 р. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Daidzhest_VP_VS.pdf.

3. Дайджест практики Верховного Суду у справах із договору оренди землі. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Dajjest_orenda_zemli_2018_2021.pdf.

4. Огляд практики Верховного Суду у складі судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду (2018–2022 роки). URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Oglyad_KGS_zem_pal_2018_2022.pdf.

5. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16.02.2021 у справі № 921/530/18 (щодо порядку зміни розміру орендної плати). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95849041>.

6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 06.11.2018 р у справі № 914/2298/17 (про визнання недійсним договору суперфіцію). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78497149>.

7. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 26.05.2020 р. у справі № 908/299/18 (щодо належного способу захисту у випадку відмови від укладення додаткової угоди до договору оренди землі). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89825064>.

8. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 11.02.2020 р. у справі № 922/614/19 (про визнання незаконним та скасування наказів, визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок та їх повернення). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87902138>.

9. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13.03.2018 р. у справі № 306/2004/15-ц (про визнання недійсними рішень місцевої ради та договору купівлі-продажу і припинення права власності на земельні ділянки). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/72909635>.

10. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22.09.2020 р. у справі № 159/5756/18 (щодо поновлення договору оренди земельної ділянки). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92270706>.

11. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16.01.2019 р. у справі № 686/23317/13-а (щодо прийняття рішення про передачу земельної ділянки та зобов'язання селищної ради прийняти рішення про передачу зазначеної земельної ділянки). URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79365485>.

12. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 р. у справі № 179/1043/16-ц (про визнання права постійного користування земельною ділянкою) URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458957>.

13. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 р. у справі № 922/989/18 (щодо переходу права постійного землекористування до ФГ у разі смерті засновника ФГ). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458880>.

14. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 24.04.2019 р. у справі № 128/3751/14-а. (щодо зобов'язання розробника документації із землеустрою виправити технічну документацію). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81841935>.

15. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.11.2019 р. у справі №922/3412/17 (щодо кондикційних відносин). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78297802>.

16. Постанова Верховного Суду від 19.01.2022 р. у справі № 592/10260/16 (щодо належного способу захисту земельних прав). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102747833>.

17. Постанова Верховного Суду від 15.08.2018 у справі № 532/384/16ц (щодо моменту набрання чинності договору оренди земельної ділянки). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76207105>.

18. Постанова Верховного Суду від 01.06.2022 у справі № 260/1815/21 (щодо звернення прокурора до суду у порядку адміністративного судочинства у справах, що виникають із земельних спорів). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/104593134>

19. Постанова Верховного Суду від 06.03.2019 р. у справі 183/262/17 (щодо поняття систематичної несплати орендної плати). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80458238>

20. Постанова Верховного Суду від 16.06.2021 р. у справі № 375/278/20 (щодо настанням події, яку сторони погодили як підставу для розірвання договору). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97926382>

21. Постанова Верховного Суду від 03.02.2021 р. у справі № 915/1003/20 (щодо поновлення договору оренди землі). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94656768>.

22. Постанова Верховного Суду від 15.10.2019 р. у справі № 922/1379/18 (щодо неможливості застосування кондикції у разі купівлі земельної ділянки). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/85327373>.

23. Постанова Верховного Суду від 10.10.2022 р. у справі № 922/1336/21 (щодо застосування ст.79-1 ЗК України). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106774350>

24. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 27.09.2018 р. у справі № 909/6/18 (про відшкодування шкоди заподіяної внаслідок засмічення земельної ділянки відходами). URL: .

25. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 04.08. 2021 у справі № 922/3507/20 (щодо виник-

нення відносин купівлі продажу земельної ділянки після укладення договору авансового платежу). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98987636>

26. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 27.01.2021 р. у справі № 906/706/19 (про припинення права постійного користування, скасування державного акта, скасування запису про реєстрацію державного акта та зобов'язання повернути земельну ділянку). URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85443565>

27. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 01.07.2022 р. у справі № 346/3085/20 (про визнання недійсними державних актів на право власності на земельну ділянку). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105036837>

28. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 18.11.2021 р. у справі № 703/2584/18 (про визнання права власності на земельну ділянку за давністю користування). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101279971>

29. Постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 26.02.2020 р. у справі № 693/26/18 (про визнання недійсним договору, яким встановлено емфітевзис на майбутнє). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87985020>

ПРЕДМЕТНИЙ ПОКАЖЧИК**А**

адміністративна відповідальність 384-386
атмосферне повітря 8, 24, 52, 307, 364

Б

бонітування ґрунтів 316

В

види

- земельних правовідносин 43
- земельних сервітутів 399
- земельних спорів 267
- юридичної відповідальності за земельні правопорушення 381
- використання
 - земель за цільовим призначенням 10, 378
 - земель історико-культурного призначення 466, 469
 - земель лісгосподарського призначення 485, 486, 488, 490, 494, 506
 - земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення 449
 - земель рекреаційного призначення 464
 - земель сільськогосподарського призначення 387, 393, 397, 405, 409, 419
 - земель у межах населених пунктів 425
- вкуп земельних ділянок для суспільних потреб 200, 278, 281
- вилучення земельних ділянок 280, 456-457
- виникнення права
 - власності 103
 - довірчої власності на землю 100
 - землекористування 131, 134
 - користування тимчасово зайнятою земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт 153
 - оренди земельної ділянки 148
 - користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб 171

відповідальність

- адміністративна 384-386
- земельно-правова 327
- за порушення земельного законодавства 374-375, 377
- кримінальна 379-380, 385
- органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування 240, 379
- цивільна 328
- відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності 78, 85
- відшкодування
 - втрат лісгосподарського виробництва 500
 - збитків власникам землі 228, 240, 252-253, 255, 257, 258, 262, 499
 - шкоди 187, 259-260, 303, 323
- встановлення
 - емфітевзису 171
 - земельних сервітутів 101, 162, 238, 266, 512, 524
 - суперфіцію 175-178
 - обмежень 10, 40, 187, 239, 254, 293
 - охоронних зон 220, 451, 453

Г

грошова оцінка земельної ділянки 260, 354

Д

- державна реєстрація речових прав на земельні ділянки 317
- державний
- земельний кадастр 206, 311-312, 316
 - контроль за використанням та охороною земель 14, 302, 356
 - реєстр речових прав на нерухоме майно 103, 318
- джерела земельного права 47, 49, 53, 55-56
- договір
- купівлі-продажу землі 96
 - оренди землі 74, 118, 183, 251
 - про встановлення емфітевзису 171
 - про встановлення сервітуту 166-167
 - про перехід права власності на земельну ділянку 97

- Е**
економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель 329
емфітевзис 39, 127, 157, 169-174, 195, 200, 318, 399, 546
- З**
застава 45, 318
захист прав на землю 187
земельна ділянка як окремих об'єкт земельних правовідносин 38
земельна реформа 106, 531, 537-539
земельне право
- як галузь правової науки 17
- як навчальна дисципліна 18
- як окрема галузь права 10
земельне правопорушення 375, 377
земельний
- аукціон 198-199
- податок 15, 74, 139, 324, 326, 417,
- сервітут 159-161, 163, 167-169, 220, 230-232, 328, 400
- фонд України 308
земельні
- правовідносини 34-35, 37, 39, 42-45, 334
- правопорушення 7, 353, 375, 377, 379-381, 384-385
- спори 262-265, 269-270, 541
- торги 198-200, 217, 444
землевпорядна документація 300, 425
землеустрій 297-299, 347
землі
- водного фонду 77, 84, 111, 113-114, 472,
- енергетики 165, 223-224, 520
- житлової та громадської забудови 424, 437, 433
- залізничного транспорту 514-515, 141,
- історико-культурного призначення 45, 143, 282, 334, 338, 449,
453, 466, 470, 502
- лісгосподарського призначення 77, 84, 113-114, 404, 491-492,
501

- оборони 77, 113, 522-523,
- оздоровчого призначення 459, 462-463
- промисловості 427, 509-511, 525
- рекреаційного призначення 463-465
- сільськогосподарського призначення 88, 98, 208, 387, 389-393,
400-401, 407, 410, 413-414, 542
- транспорту 514
- фермерського господарства 403
зміна
- цільового призначення земель 195, 207, 221, 346, 366, 470, 498
зонування земель 276, 291-296, 308, 316, 427, 452, 455-459, 462,
502, 510
- І**
Іпотека 45, 185, 318
- К**
категорії земель 13, 35, 45, 72, 124, 165, 170-171, 176, 195, 232,
239, 264, 293, 337, 346, 392, 427-428, 464, 477, 502, 514, 543
класифікація
- земельних сервітутів 163,
- спорів 264
консервація земель 355-357, 361, 365-368, 421
контроль
- за використанням та охороною земель 14, 48, 301-303, 338,
356
кримінальна відповідальність 379-380
- Л**
лісова ділянка 486-487
лісове господарство 495, 497, 505
- М**
межі населених пунктів 84, 424
методи регулювання земельних відносин 10
моніторинг земель 40, 276, 306-309

Н

набуття права

- власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення 211-212
- власності на землю юридичними особами 92
- власності на земельні ділянки за давністю користування 551
- землекористування 134
- комунальної власності 86
- приватної власності на землю 92
- наука земельного права 17
- нормування у сфері використання, охорони та відновлення земель 276

О

об'єкти

- земельних правовідносин 38
- права державної власності на землю 77
- права землекористування 128
- права комунальної власності на землю 82-83
- права приватної власності на землю 87
- правової охорони земель 346
- обіг земель 191-192, 206, 396
- обмеження прав на землю 219-221, 226, 230-231
- обтяження прав на землю 219
- оренда земель 478, 549
- орендна плата 15, 145-146, 326-328
- охорона ґрунтів 350, 352, 355, 356, 370
- охорона земель 333, 336-337, 339, 344, 346-349, 419

П

- перехід права власності на земельну ділянку 97, 175
- планування використання земель 295, 425, 535
- планування територій 283-284, 290, 426, 428
- плата за землю 15, 325-326
- повноваження
 - Держгеокадастру 284
 - Кабінету Міністрів України у галузі земельних відносин 278

- місцевих державних адміністрацій у галузі використання, охорони та відновлення земель 281
- органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування 133
- Ради міністрів АРК у сфері земельних відносин 279
- поземельна книга 314
- порядок
 - викупу земельної ділянки 202
 - набуття земельних ділянок у власність юридичними особами приватного права 97
 - придбання земельної ділянки за давністю користування 96
 - придбання земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільно-правового договору 96
 - продажу земельних ділянок державної та комунальної власності 447
 - розгляду земельних спорів 242, 263, 270
 - успадкування земельної ділянки 97
- право
 - власності на землю 23-24, 52, 65-67, 69, 87, 92, 98, 112, 157, 194, 238, 412, 541, 545, 550
 - на безоплатну приватизацію землі 92, 415
 - правовий режим
 - земель у межах населених пунктів 424
 - земельних ділянок для городництва 419
 - предмет земельного права 6
 - приватизація земель 41, 81, 87, 105-106, 116-117, 119, 401
 - примусове відчуження земельної ділянки 119, 201, 203, 205, 258
 - припинення прав на земельну ділянку 99
 - принципи земельного права 11-12
 - припинення
 - дії земельного сервітуту 168
 - права власності на земельну ділянку 99
 - права землекористування 123, 131, 135

Р

- рекультивация земель 362
- ринок земель 63, 120, 190, 192, 553

С	
самовільно зайняті земельні ділянки	250
самочинне будівництво	296, 440-441
система земельного права	15
сільськогосподарська кооперація	406
склад земель	264, 378, 387-388, 427, 432, 472, 485, 520, 525
склад земельного правопорушення	378
способи захисту земельних прав	139, 237, 242, 248, 248-249
суб'єкти	
- земельних правовідносин	37
- права державної власності на землю	75
- права приватної власності на землю	88
- права спільної власності на землю	90
- правової охорони земель	34
суперфіцій	39, 64, 127, 134, 157, 169, 174-175, 178-179, 195, 318, 436, 446, 546
суспільна необхідність	200-201
суспільні потреби	200-201
Ф	
фермерське господарство	48, 92, 115, 130, 402-403, 405, 537
форми власності на землі	393
Ц	
Цивільно-правова угода	92
цивільно-правова відповідальність	383

ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА	4
ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА	6
РОЗДІЛ І. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО В ПРАВОВІЙ СИСТЕМІ УКРАЇНИ	6
§ 1. Поняття та предмет земельного права	6
§ 2. Методи регулювання земельних відносин	10
§ 3. Принципи земельного права	11
§ 4. Система земельного права	15
§ 5. Співвідношення земельного права із суміжними галузями права та його місце у вітчизняній системі права ...	18
РОЗДІЛ ІІ. КОНСТИТУЦІЙНІ ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА	22
§ 1. Юридична природа права власності Українського народу на землю	22
§ 2. Земля як об'єкт права власності Українського народу	24
§ 3. Український народ як суб'єкт права власності на землю	27
§ 4. Зміст права власності Українського народу на землю	28
§ 5. Захист права власності Українського народу на землю	30
РОЗДІЛ ІІІ. ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ	34
§ 1. Поняття земельних правовідносин	34
§ 2. Структура земельних правовідносин	35
§ 3. Суб'єкти земельних правовідносин	37
§ 4. Об'єкти земельних правовідносин	38
§ 5. Зміст земельних правовідносин	39
§ 6. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин	41
§ 7. Види земельних правовідносин	43

РОЗДІЛ ІV. ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА	47
§ 1. Поняття і класифікація джерел земельного права.....	47
§ 2. Конституція України – системоутворююче джерело земельного права	51
§ 3. Закони як джерела земельного права України.....	53
§ 4. Підзаконні акти як джерела земельного права	55
§ 5. Судові рішення в системі джерел земельного права.....	58
§ 6. Міжнародно-правові акти як джерела земельного права.....	61
§ 7. Адаптація національного земельного законодавства до права Європейського Союзу.....	62
РОЗДІЛ V. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ	65
§ 1. Загальна характеристика права власності на землю	65
§ 2. Зміст права власності на землю.....	69
§ 3. Право державної власності на землю	75
§ 4. Право комунальної власності на землю	82
§ 5. Право приватної власності на землю.....	87
§ 6. Особливості права довірчої власності на землю	99
РОЗДІЛ VI. ПРАВОВІ ОСНОВИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ	105
§ 1. Поняття, основні риси та юридична природа приватизації земель	105
§ 2. Суб'єкти та об'єкти приватизації земель	112
§ 3. Правові форми приватизації земель.....	115
§ 4. Юридичні гарантії здійснення приватизації земель.....	119
РОЗДІЛ VII. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	122
§ 1. Загальні засади права землекористування та його види	122
§ 2. Суб'єкти, об'єкти та зміст права землекористування	125
§ 3. Право на загальне, сумісне та відособлене користування землею	128
§ 4. Набуття та припинення права землекористування.....	131
§ 5. Права та обов'язки землекористувачів.....	137
§ 6. Особливості права постійного землекористування	140

§ 7. Право оренди земельної ділянки.....	143
§ 8. Право користування землями для проведення розвідувальних робіт	150
§ 9. Речові та зобов'язальні права на землю	155
§ 10. Право на сервітутне користування чужою земельною ділянкою	158
§ 11. Право на користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій).....	169
§ 12. Особливості здійснення прав на землю за особливих умов	179
§ 13. Захист прав землекористувачів	186

РОЗДІЛ VIII. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	190
§ 1. Юридичне поняття обігу земельних ділянок	190
§ 2. Інституційно-функціональне забезпечення переходу прав на земельні ділянки	193
§ 3. Правочини із земельними ділянками	194
§ 4. Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах.....	198
§ 5. Відчуження (викуп) земельних ділянок для суспільних потреб	200
§ 6. Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності	203
§ 7. Становлення законодавчого регулювання обігу земельних ділянок	206
§ 8. Правові особливості обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення	210

РОЗДІЛ ІХ. ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ	219
§ 1. Поняття та класифікація обмежень прав на землю	219
§ 2. Обмеження прав на землю, які впливають із права добросусідства.....	226
§ 3. Земельні сервітути як форма обтяження і обмеження прав на землю.....	230

РОЗДІЛ X. ЮРИДИЧНІ ГАРАНТІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ	235
§ 1. Поняття та види гарантій земельних прав.....	235
§ 2. Форми та способи захисту земельних прав та їх класифікація.....	242
§ 3. Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам як гарантія захисту земельних прав.....	252
§ 4. Вирішення земельних спорів у системі гарантій захисту земельних прав.....	262

РОЗДІЛ XI. ПУБЛІЧНЕ УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ ВИКОРИСТАННЯ, ОХОРОНИ ТА ВІДНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ	273
§ 1. Поняття, особливості та зміст публічного управління у сфері використання, охорони та відновлення земель	273
§ 2. Система органів публічного управління у сфері використання, охорони та відновлення земель, їх функції та повноваження	277
§ 3. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць	285
§ 4. Планування використання, охорони та відновлення земель	288
§ 5. Зонування земель як функція публічного управління використанням та охороною земель	292
§ 6. Землеустрій	297
§ 7. Контроль за використанням та охороною земель	301
§ 8. Моніторинг земель	306
§ 9. Ведення Державного земельного кадастру	311
§ 10. Державна реєстрація земельних прав	317

РОЗДІЛ XII. ЕКОНОМІКОПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ У ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ, ОХОРОНИ ТА ВІДНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ	322
§ 1. Загальна характеристика економіко-правового механізму у галузі використання, охорон та відновлення земель	322
§ 2. Правове регулювання плати за землю	325
§ 3. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель.....	329

РОЗДІЛ XIII. ПРАВОВА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ	333
§ 1. Землі як об'єкт правової охорони	333
§ 2. Поняття і зміст правової охорони земель.....	337
§ 3. Суб'єкти правової охорони земель	341
§ 4. Об'єкти правової охорони земель.....	346
§ 5. Особливості правової охорони ґрунтів	349

РОЗДІЛ XIV. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ	358
§ 1. Поняття відновлення земель.....	358
§ 2. Заходи з відновлення земель та їх класифікація	360
§ 3. Рекультивация порушених земель	362
§ 4. Консервація земель	365
§ 5. Правове забезпечення підвищення родючості ґрунтів ..	369

РОЗДІЛ XV. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА	374
§ 1. Загальна характеристика юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства	374
§ 2. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності	377
§ 3. Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення	381

ОСОБЛИВА ЧАСТИНА	387
-------------------------------	-----

**РОЗДІЛ XVI. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ
ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКО-
ГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**.....387

§ 1. Поняття та склад земель сіськогосподарського призначення.....	387
§ 2. Особливості правового режиму земель сіськогосподарського призначення.....	390
§ 3. Правові форми використання земель сіськогосподарського призначення.....	393
§ 4. Суб'єкти права сіськогосподарського землевикористання та загальна характеристика їх правового статусу	400
§ 5. Фермерське землевикористання.....	402
§ 6. Землевикористання сісько- господарських кооперативів.....	406
§ 7. Інші суб'єкти сісько- господарського землевикористання.....	410
§ 8. Особливості правової охорони земель сіськогосподарського призначення.....	419

**РОЗДІЛ XVII. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ
У МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**.....424

§ 1. Особливості правового режиму земель у межах населених пунктів	424
§ 2. Поняття і склад земель житлової та громадської забудови.....	427
§ 3. Порядок використання земель для забудови та інших потреб	433
§ 4. Використання земель громадянами в населених пунктах	442

**РОЗДІЛ XVIII. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ
ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ, ЩО ОСОБЛИВО
ОХОРОНЯЮТЬСЯ: ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО
ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО,
ОЗДОРОВЧОГО, РЕКРЕАЦІЙНОГО
ТА ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**..... 449

§ 1. Поняття, склад та використання земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	449
§ 2. Землі оздоровчого призначення та їх використання	459
§ 3. Землі рекреаційного призначення: поняття, склад, використання	463
§ 4. Визначення, склад та використання земель історико-культурного призначення	466

**РОЗДІЛ XIX. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ
ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ**.....472

§ 1. Поняття та склад земель водного фонду	472
§ 2. Правові форми використання земель водного фонду.....	477
§ 3. Обмеження права користування землями водного фонду	481

**РОЗДІЛ XX. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ
ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЛІСО-
ГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**.....485

§ 1. Поняття та склад земель лісгосподарського призначення	485
§ 2. Правові форми використання земель лісгосподарського призначення	490
§ 3. Особливості використання земель лісгосподарського призначення	494
§ 4. Особливості правової охорони земель лісгосподарського призначення	501

РОЗДІЛ XXI. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЕЛЕКТРОННИХ КОМУНІКАЦІЙ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	509
§ 1. Загальна характеристика правового регулювання використання земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	509
§ 2. Поняття, склад та особливості використання окремих видів земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	510
СПЕЦІАЛЬНА ЧАСТИНА	527
РОЗДІЛ XXII. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН	527
§ 1. Конституційне закріплення правового режиму землі у державах різних правових систем.....	527
§ 2. Особливості системи земельного законодавства в окремих зарубіжних країнах.....	529
§ 3. Правове регулювання земельної реформи в зарубіжних країнах	530
3.1. Земельні реформи в Європі:	531
3.2. Земельні реформи в Америці:.....	533
3.3. Земельні реформи в Азії:	535
3.4. Земельні реформи в Африці:	537
§ 4. Право власності на землю у державах різних правових систем.....	541
§ 5. Право землекористування в іноземних країнах.....	545
5.1. Право орендного землекористування:	546
5.2. Право постійного користування землею:	549
§ 6. Правове регулювання обігу земельних ділянок за кордоном.....	551

СПИСОК ОСНОВНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	556
ПРЕДМЕТНИЙ ПОКАЖЧИК	576

Навчальне видання

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

Підручник

Видано в авторській редакції
Відповідальний за випуск Н. М. Ярошенко
Коректор В. В. Лук'янчук
Комп'ютерна верстка і дизайн І. В. Москалюк

Підписано до поширення
через мережу Інтернет 10.01.2023 р.
Формат 60x84 1/16. Гарнітура Times.
Ум. друк. арк. 34,41. Обл.-вид. арк. 29,86. Зам. № 1001/1

Оригінал-макет виготовлено видавництвом «Юрайт»
(Свідоцтво про внесення до державного реєстру
суб'єктів видавничої діяльності:
серія ДК № 4236 від 22.12.2011 р.)