

**Міністерство освіти і науки України**  
**Національний університет водного господарства**  
**та природокористування**

**А. Г. Ліщинський, О. М. Швець,**  
**Т. В. Бухальська, Ж. В. Наконечна**

# **ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО**

**Підручник**

**Рівне - 2024**

УДК 349.41(075)

З-51

**Рецензенти:**

**Мачуська І. Б.**, д.ю.н, професор Державного вищого навчального закладу «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана», м. Київ;

**Доброжанський О. В.**, в.о. директора Рівненської регіональної філії Державного підприємства «Центр державного земельного кадастру»;

**Дуліба Є. В.**, д.ю.н., професор Національного університету водного господарства та природокористування, м. Рівне;

**Дмитрів О. П.**, к.т.н, доцент Національного університету водного господарства та природокористування, м. Рівне.

*Затверджено вченою радою Національного університету водного господарства та природокористування.*

*Протокол № 7 від 05 липня 2024 р.*

**Ліщинський А. Г., Швець О. М., Бухальська Т. В.,**

**Наконечна Ж. В.**

**З-51** Земельне право : підручник. [Електронне видання]. – Рівне : НУВГП, 2024. – 394 с.

**ISBN 978-966-327-601-4**

У підручнику на основі сучасного земельного законодавства України викладено теоретичний матеріал, який може бути використаний при викладанні дисципліни «Земельне право».

Підручник містить запитання для самоконтролю по кожній викладеній темі, що дає можливість студентам краще засвоювати матеріал.

Підручник призначений для студентів закладів вищої освіти, що навчаються за спеціальностями «Геодезія та землеустрій», «Право» та іншими. Також він буде корисним для науково-педагогічних працівників, аспірантів, працівників органів Держгеокадастру, землевпорядних підприємств, установ та організацій, а також для всіх, хто цікавиться проблемами земельного права.

**УДК 349.41(075)**

**ISBN 978-966-327-601-4** © А. Г. Ліщинський, О. М. Швець,  
Т. В. Бухальська, Ж. В. Наконечна, 2024  
© Національний університет  
водного господарства та  
природокористування, 2024

## З М І С Т

|  |           |
|--|-----------|
| <b>ПЕРЕДМОВА.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>СПИСОК СКОРОЧЕНЬ.....</b>   | <b>10</b> |
| <b>1. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО ЯК САМОСТІЙНА ГАЛУЗЬ ПРАВА.....</b>   | <b>11</b> |
| 1.1. Загальні поняття земельного права.....  | 11        |
| 1.2. Земельно-правові норми та земельно-правові відносини.....   | 14        |
| 1.3. Джерела земельного права.....   | 17        |
| 1.4. Система земельного права. Місце і роль земельного права в системі права України.....  | 20        |
| <b>2. ЗЕМЛЯ ЯК ОБ'ЄКТ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА.....</b>  | <b>25</b> |
| 2.1. Загальні поняття.....   | 25        |
| 2.2. Склад та цільове призначення земель України.....  | 26        |
| <b>3. ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ ТА ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ В ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.....</b>                                      | <b>35</b> |
| 3.1. Повноваження Верховної Ради України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин..... | 35        |
| 3.2. Повноваження органів виконавчої влади в галузі земельних відносин.....  | 44        |
| <b>4. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ.....</b>  | <b>55</b> |
| 4.1. Поняття і зміст права власності на землю.....   | 55        |
| 4.2. Об'єкти та суб'єкти права власності на землю.....   | 57        |
| 4.3. Права та обов'язки власників земельних ділянок.....   | 60        |
| 4.4. Форми власності на землю.....   | 63        |
| 4.4.1. Право приватної власності на землю.....   | 64        |
| 4.4.2. Право комунальної власності на землю.....   | 71        |
| 4.4.3. Право державної власності на землю.....   | 76        |
| 4.5. Право спільної власності на земельну ділянку.....   | 82        |
| <b>5. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....</b>   | <b>88</b> |

|  |            |
|--|------------|
| 5.1. Поняття і загальна характеристика права<br>землекористування.....   | 88         |
| 5.2. Суб'єкти та об'єкти права землекористування.....  | 90         |
| 5.3. Права і обов'язки землекористувачів.....  | 90         |
| 5.4. Право постійного користування земельною ділянкою...   | 93         |
| 5.5. Право орендного землекористування.....  | 95         |
| 5.6. Право приватного партнера на земельну ділянку.....  | 105        |
| 5.7. Право земельного сервітуту.....   | 108        |
| 5.8. Право користування чужою земельною ділянкою для<br>сільськогосподарських потреб або для забудови.....   | 117        |
| <b>6. ДОБРОСУСІДСТВО. ОБМЕЖЕННЯ ПРАВ НА<br/>ЗЕМЛЮ.....</b>   | <b>122</b> |
| 6.1. Поняття та зміст добросусідства в земельному праві...   | 122        |
| 6.2. Поняття та види обмежень прав на землю.....   | 125        |
| 6.3. Правовий режим зон, які підлягають особливій<br>охороні.....  | 129        |
| <b>7. НАБУТТЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ГРОМАДЯНАМИ ТА<br/>ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ.....</b>  | <b>133</b> |
| 7.1. Підстави набуття права на земельну ділянку із земель<br>державної та комунальної власності.....   | 133        |
| 7.2. Повноваження органів виконавчої влади та органів<br>місцевого самоврядування щодо передачі земельних<br>ділянок у власність або у користування..... | 135        |
| 7.3. Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок<br>громадянами.....  | 139        |
| 7.4. Набуття права на земельну ділянку за набувальною<br>давністю.....   | 147        |
| 7.5. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття<br>права на об'єкт нерухомого майна, що розміщений на<br>ній.....                                  | 148        |
| 7.6. Порядок надання земельних ділянок в користування....  | 150        |
| 7.7. Порядок передачі земельних ділянок в оренду.....  | 156        |
| 7.8. Особливості набуття прав на землю територіальними<br>громадами і державою.....  | 158        |
| 7.9. Виникнення та оформлення речових прав на земельну<br>ділянку.....   | 159        |



|   |            |
|---|------------|
| <b>8. ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК АБО ПРАВ НА НИХ НА ПІДСТАВІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ ДОГОВОРІВ.....</b>   | <b>162</b> |
| 8.1. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них громадянам та юридичним особам.....  | 162        |
| 8.2. Особливості продажу земельних ділянок державної або комунальної власності іноземним державам, юридичним особам, створеним та зареєстрованим відповідно до законодавства іноземної держави..... | 167        |
| 8.3. Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.....  | 169        |
| 8.4. Набуття права на земельні ділянки на підставі цивільно-правових угод.....  | 172        |
| 8.5. Правове регулювання застави земельних ділянок або прав на них.....   | 174        |
| 8.6. Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах.....  | 175        |
| <b>9. ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ.....</b>   | <b>188</b> |
| 9.1. Підстави припинення права власності на земельну ділянку.....   | 188        |
| 9.2. Підстави припинення права користування земельною ділянкою.....   | 192        |
| 9.3. Порядок вилучення земельних ділянок із постійного користування.....  | 197        |
| 9.4. Порядок погодження питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності.....   | 199        |
| <b>10. ГАРАНТІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ.....</b>  | <b>205</b> |
| 10.1. Загальна характеристика гарантій прав на землю.....   | 205        |
| 10.2. Способи захисту прав на земельну ділянку.....   | 206        |
| 10.3. Правове забезпечення, умови та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.....  | 210        |
| 10.4. Причини виникнення, види та правові засади вирішення земельних спорів.....  | 213        |

|   |            |
|---|------------|
| 10.5. Органи, що вирішують земельні спори, умови та порядок їх розгляду та вирішення.....   | 214        |
| 10.6. Врегулювання земельних спорів шляхом медіації.....                                    | 216        |
| <b>11. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ.....</b>                             | <b>219</b> |
| 11.1. Поняття, завдання і зміст правової охорони земельних ресурсів.....                    | 219        |
| 11.2. Суб'єкти та об'єкти правової охорони земель.....                                      | 221        |
| 11.3. Нормування і стандартизація в галузі охорони земель.....                              | 224        |
| 11.4. Правовий режим техногенно забруднених земель.....                                     | 225        |
| 11.5. Рекультивация земель.....   | 226        |
| 11.6. Консервація земель.....   | 228        |
| 11.7. Особливості правової охорони ґрунтів.....   | 230        |
| <b>12. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ</b>           | <b>234</b> |
| 12.1. Поняття, зміст, суб'єкти та функції державного управління земельним фондом.....       | 234        |
| 12.2. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць.....                 | 236        |
| 12.3. Планування використання та охорони земель.....  | 239        |
| 12.4. Правове регулювання землеустрою.....  | 249        |
| 12.5. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру.....                       | 254        |
| 12.6. Контроль за використанням і охороною земель.....                                      | 259        |
| 12.7. Моніторинг земель.....  | 264        |
| 12.8. Зміст економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.....     | 267        |
| 12.9. Відшкодування втрат лісгосподарського виробництва.....                                | 269        |
| <b>13. ЮРИДИЧНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА..</b>                | <b>275</b> |
| 13.1. Поняття, склад і види земельних правопорушень.....                                    | 275        |
| 13.2. Поняття та види юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства..... | 279        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>14. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ КАТЕГОРІЙ ЗЕМЕЛЬ.....</b>   | <b>287</b> |
| 14.1. Правовий режим земель сільськогосподарського<br>призначення.....  | 287        |
| 14.2. Правовий режим земель житлової та громадської<br>забудови.....  | 297        |
| 14.3. Правовий режим земель природно-заповідного<br>фонду та іншого природоохоронного призначення....   | 304        |
| 14.4. Правовий режим земель оздоровчого призначення....   | 308        |
| 14.5. Правовий режим земель рекреаційного призначення..   | 314        |
| 14.6. Правовий режим земель історико-культурного<br>призначення.....  | 320        |
| 14.7. Правовий режим земель лісогосподарського<br>призначення.....  | 324        |
| 14.8. Правовий режим земель водного фонду.....  | 330        |
| 14.9. Правовий режим земель промисловості, транспорту,<br>електронних комунікацій, енергетики, оборони та<br>іншого призначення.....            | 337        |
| <b>15. ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В<br/>УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ.....</b>  | <b>353</b> |
| 15.1. Передумови змін в земельному законодавстві<br>України внаслідок введення воєнного стану.....  | 353        |
| 15.2. Оренда земельних ділянок в умовах воєнного стану...   | 355        |
| 15.3. Особливості встановлення та зміни цільового<br>призначення земельних ділянок в умовах воєнного<br>стану.....                              | 359        |
| 15.4. Державна реєстрація прав та документів на землю в<br>умовах воєнного стану.....   | 360        |
| 15.5. Надання земель в користування у зв'язку з<br>військовою необхідністю.....   | 361        |
| 15.6. Кваліфікаційні вимоги до розробників документації<br>із землеустрою та до виконавців топографо-<br>геодзичних і картографічних робіт..... | 362        |
| <b>ГЛОСАРІЙ ОСНОВНИХ ТЕРМІНІВ І ПОНЯТЬ.....</b>   | <b>364</b> |
| <b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....</b>  | <b>385</b> |

## ПЕРЕДМОВА

Земельне право України є однією з найважливіших галузей права нашої держави. Воно вивчає суспільні правовідносини, що виникають з приводу володіння, користування та розпорядження землею. Земля виступає просторовим базисом життєдіяльності суспільства та засобом сільськогосподарського виробництва. Крім того, ми не можемо забувати, що земля є одним з компонентів навколишнього природного середовища. Відтак оволодіння нормами земельного права є важливим завданням майбутніх фахівців в галузі землеустрою, геодезії, права, публічного управління та інших.

Підвищений інтерес до вивчення земельного права України в сучасних умовах обумовлений важливістю земельних ресурсів як об'єкта нерухомого майна та права власності, засобу сільськогосподарського виробництва та забезпечення продовольчої безпеки країни, а також об'єкта ринку нерухомості. Окрім того, шлях України до євроінтеграції вимагає максимально раціонального використання та охорони земельних ресурсів, відтак ефективне застосування норм земельного права є інструментом розвитку українського суспільства.

Навчальний посібник призначено для вивчення дисципліни здобувачами вищої освіти за спеціальностями 193 «Геодезія та землеустрій» та 081 «Право». У ньому авторами стисло викладені основні питання земельного права, теоретичний матеріал доповнений запитаннями для самоперевірки і контролю отриманих знань.

Навчальний посібник допоможе студентам опанувати як теоретичні положення, так і чинне земельне законодавство. Він буде корисним для науково-педагогічних працівників, аспірантів, працівників органів Держгеокадастру, землевпорядних підприємств, установ та організацій, юристів сільськогосподарських підприємств, органів місцевого самоврядування, а також для всіх, хто цікавиться проблемами земельного права і земельного законодавства.

**Метою вивчення дисципліни** є отримання майбутніми фахівцями базових теоретичних знань земельного права та

земельного законодавства і набуття ними відповідних практичних навиків застосування норм земельного законодавства при передачі земельних ділянок у власність або в оренду, наданні їх у постійне користування, вилученні, веденні державного земельного кадастру і землеустрою, розгляді земельних спорів, захисті прав землевласників та землекористувачів, здійсненні державного контролю за використанням і охороною земель та управління земельними ресурсами, а також при вирішенні інших питань регулювання земельних відносин.

**В результаті вивчення «Земельного права» студенти повинні**

**знати:** зміст Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів, що регулюють земельні відносини; повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування в галузі регулювання земельних відносин; порядок підготовки документів та вирішення питань вилучення земельних ділянок, передачі їх у власність або в оренду, надання в постійне користування; порядок розгляду і вирішення земельних спорів; особливості встановлення відповідальності за порушення норм земельного законодавства; порядок здійснення державного контролю за використанням і охороною земель;

**уміти:** правильно застосовувати вимоги Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів при вирішенні питань регулювання земельних відносин, розробці кадастрової та землевпорядної документації; застосовувати чинне земельне законодавство для захисту прав власників земельних ділянок і землекористувачів, а також при розгляді та вирішенні земельних спорів; визначати допущені порушення земельного законодавства та застосовувати заходи щодо порушників.

## СПИСОК СКОРОЧЕНЬ

**АТ** – акціонерне товариство  
**ВКУ** – Водний кодекс України  
**ВР АРК** – Верховна Рада Автономної республіки Крим  
**ВРУ** – Верховна Рада України  
**ДАРТ** – Державне агентство розвитку туризму України  
**ДБН** – Державні будівельні норми  
**Держгеокадастр** – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру  
**Держекоінспекція** – Державна екологічна інспекція України  
**ДЗК** – Державний земельний кадастр  
**ЗКУ** – Земельний кодекс України  
**ЗСУ** – Збройні Сили України  
**ЗУ** – Закон України  
**КАТОТТГ** – Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад  
**КМУ** – Кабінет Міністрів України  
**КпАП** – Кодекс України про адміністративні правопорушення  
**КУ** – Конституція України  
**ЛКУ** – Лісовий кодекс України  
**Міндовкілля** – Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України  
**Мінінфраструктури** – Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України  
**Мінрегіон** – Міністерства розвитку громад та територій України  
**НГО** – нормативна грошова оцінка  
**ОСГ** – особисте селянське господарство  
**ПКМ** – постанова Кабінету Міністрів  
**ПКУ** – Податковий кодекс України  
**РМ АРК** – Рада Міністрів Автономної республіки Крим  
**ТОВ** – товариство з обмеженою відповідальністю  
**УП** – Указ Президента  
**ФГ** – фермерське господарство  
**ЦКУ** – Цивільний кодекс України

# 1. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО ЯК САМОСТІЙНА ГАЛУЗЬ ПРАВА

## 1.1. Загальні поняття земельного права

*Земельне право* – це самостійна галузь права, яка являє собою систему правових норм, що регулюють земельні відносини з метою забезпечення та захисту права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земельних ресурсів, додержання встановленого правопорядку в галузі земельних відносин.

Для виділення певної сукупності норм в самостійну галузь права прийняті такі критерії:

- наявність предмета і методу правового регулювання;
- зацікавленість держави в особливому регулюванні даної групи суспільних відносин;
- неможливість врегулювання цих відносин нормами інших галузей права;
- наявність відокремленої системи спеціалізованих законодавчих та інших нормативних актів.

Земельне право відповідає цим критеріям. Воно має свій предмет правового регулювання – земельні відносини, специфічний метод правового регулювання, специфічні джерела правового регулювання, тобто сукупність нормативних актів, базу яких становить Конституція України і Земельний кодекс України (далі – ЗКУ).

*Предметом земельного права* є суспільні відносини, які складаються безпосередньо з приводу землі (володіння, користування та розпорядження), тобто земельні відносини.

В галузі земельних відносин особливе місце займає їх державне регулювання. Механізм державного регулювання земельних відносин слід розглядати у взаємозв'язку чотирьох аспектів – політичного, економічного, екологічного і правового. В цьому взаємозв'язку правовий аспект є одним із найважливіших.

**Метод правового регулювання** – це відповідні характерові земельних відносин способи та прийоми юридичного впливу на поведінку учасників цих відносин з метою забезпечення їх необхідної поведінки в даній сфері діяльності.

Регулювання починається з офіційного видання нормативних актів, які закріплюють моделі поведінки (у вигляді прав і обов'язків) осіб, включених нормами в круг учасників правовідносин, в даному випадку земельних. Норми встановлюють певне поєднання прав і обов'язків. Але врегулювання суспільних відносин за допомогою поєднання прав і обов'язків достатньо лише при добровільному виконанні норм. В іншому випадку в дію вступає державний примус зі сторони суду або спеціально уповноважених державних органів.

У правовому регулюванні застосовуються два методи: імперативний і диспозитивний. Імперативний метод передбачає встановлення обов'язків суб'єктів правовідносин і заборон, які підлягають виконанню. Диспозитивний метод застосовується шляхом надання суб'єктам правовідносин свободи у реалізації ними своїх цілей і завдань. Він визначає лише межі їх поведінки, в рамках яких є можливість вільно і самостійно регулювати свої стосунки у встановленому обсязі. Існує три види диспозитивного методу правового регулювання: рекомендаційний, санкціонований, делегований. Рекомендаційний метод передбачає можливість альтернативної поведінки суб'єктів правовідносин. Санкціонований метод полягає в тому, що рішення про реалізацію своїх правочинів суб'єкт правовідносин приймає самостійно, але воно набуває юридичної сили лише після затвердження відповідним компетентним органом. Метод делегування правового регулювання означає, що суб'єкту правовідносин надається ряд прав і свобод щодо певного кола правочинів.

Земельному праву, враховуючи розгалужену сукупність правових норм, притаманні обидва методи правового регулювання.



## Метод правового регулювання – способи та прийоми юридичного впливу на учасників земельних відносин

**імперативний** –  
встановлення  
обов'язків суб'єктів  
правовідносин і  
заборон

**диспозитивний** –  
надання суб'єктам  
правовідносин  
свободи у своїх діях

В основі змісту норм земельного права та правового регулювання земельних відносин лежать певні принципи (основні теоретичні положення).

Під принципами земельного права треба розуміти закріплені у земельному законодавстві керівні засади, які виражають сутність норм земельного права й основні напрями правового регулювання суспільних відносин, пов'язаних з раціональним використанням та охороною земель.

Всі принципи земельного права можна поділити на конституційні, загальноправові та спеціальні, між якими існує тісний взаємозв'язок.

Конституційні принципи є універсальними і властивими усім галузям вітчизняного права. Ці принципи полягають в тому, що всі закони та інші нормативно-правові акти приймають на основі Конституції і вони повинні відповідати її положенням; КУ проголошує людину, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпеку найвищою соціальною цінністю; держава зобов'язана забезпечувати права і свободи людини. КУ визначає також, що земля є об'єктом права власності українського народу і основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Загальноправові принципи впливають з конституційних принципів і відповідають принципам земельного законодавства.

Згідно з ч. 1 ст. 5 ЗКУ «земельне законодавство базується на таких принципах:

а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;

б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;

в) невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;

г) забезпечення раціонального використання та охорони земель;

г) забезпечення гарантій прав на землю;

д) пріоритет вимог екологічної безпеки» [5].

Конституційні та загальноправові принципи знаходять відображення в земельному законодавстві у вигляді спеціальних земельно-правових принципів. До основних таких принципів відносять:

- принцип цільового і раціонального використання земель;
- принцип особливого правового режиму категорій земель;
- принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель та їх охорони;
- принцип державного контролю за використанням та охороною земель;
- принцип платності використання земель;
- принцип забезпечення захисту прав на землю всіх суб'єктів тощо.

## **1.2. Земельно-правові норми та земельно-правові відносини**

*Земельно-правові норми* – це встановлені державою загальнообов'язкові правила поведінки, які регулюють взаємовідносини окремих осіб по відношенню до землі, надаючи їм відповідні права і покладаючи на них юридичні обов'язки.

Вони існують у формі законів і підзаконних актів, що складають джерела земельного права. Характерною особливістю земельно-правових норм є те, що вони застосовуються не до поодиноких суспільних відносин, а до тих, які повторюються, і є обов'язковими для всіх учасників суспільних відносин даного виду.

Варто зазначити, що норма права і стаття закону – різні поняття. В одній статті може бути кілька норм, і в той же час норма може міститись в різних статтях.

Більшість норм земельного права належать до матеріальних норм, які визначають правовий режим земель, склад земель, права і обов'язки учасників земельних відносин, повноваження представницьких і виконавчих органів в галузі земельних відносин тощо, а також регулюють відносини з приводу безпосереднього використання земель. Ці норми не передбачають ніяких процесуальних дій. Разом з тим, земельне право містить також процесуальні норми, які створюють спеціальний механізм реалізації матеріальних норм. Тим самим вони визначають порядок здійснення земельно-правових відносин.

*Земельно-правові відносини* – це фактичні суспільні земельні відносини, які врегульовані відповідними нормами земельного права, тобто вони виникають, здійснюються і припиняються відповідно до цих норм.



Земельні правовідносини можна класифікувати за інститутами земельного права та залежно від матеріального або процесуального характеру норм, що здійснюють їх регулювання.

До першої групи належать: земельні правовідносини у сфері власності на землю; правовідносини з приводу прав на землю, похідних від права власності; правовідносини, що виникають у зв'язку зі здійсненням права загального користування землею; правовідносини у галузі управління використанням і охороною земель; охоронні земельні правовідносини та інші.

Друга група включає матеріальні і процесуальні земельні правовідносини. Матеріальні – регулюються нормами, що встановлюють права та обов'язки суб'єктів земельних відносин (наприклад, право на отримання земельної ділянки, обов'язок підвищувати родючість ґрунтів, не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок). Процесуальні регламентуються нормами, що встановлюють порядок виникнення, зміни і припинення земельних правовідносин (наприклад, порядок здійснення землеустрою, оскарження рішень державних органів, розгляду земельних спорів).

Зміст земельно-правових відносин складають права і обов'язки їх учасників щодо використання і охорони земель, що передбачені нормами земельного права, відповідно до яких вони повинні діяти.

Суб'єктами земельних правовідносин є: громадяни, юридичні особи, територіальні громади, держава. Від імені територіальних громад і держави виступають відповідні органи, які їх представляють (органи місцевого самоврядування або органи державної виконавчої влади).



Об'єкти земельних правовідносин:

- 1) землі в межах території України (державний земельний фонд);
- 2) земельна ділянка – частина земної поверхні із встановленим місцем розташування, межами, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським статусом;
- 3) земельна частка (пай) – не виділена в натурі умовна частина земель сільськогосподарського призначення, яка обліковується в умовних кадастрових гектарах і має грошове вираження.

### 1.3. Джерела земельного права

*Джерелами земельного права* є нормативно-правові акти, які містять загальнообов'язкові правові вимоги, норми, правила, що регулюють земельні відносини.

## Джерела земельного права –

нормативно-правові  
акти, які

- містять загальнообов'язкові норми, що регулюють земельні відносини
- розраховані на багаторазове застосування
- регулюють однотипні суспільні земельні відносини

Класифікація джерел земельного права дає можливість максимально ефективно аналізувати їх і застосовувати на практиці. Таку класифікацію здійснюють за різними ознаками, серед яких однією із найважливіших є *юридична сила* відповідного нормативно-правового акта.

За *юридичною силою* джерела земельного права поділяють на закони і підзаконні нормативні акти.

### Закони

- загальнообов'язкові нормативно-правові акти
- регулюють найважливіші суспільні відносини
- приймаються в установленому порядку
- мають найвищу юридичну силу

Закони приймає вищий орган законодавчої влади – Верховна Рада України – і ніхто, крім неї, не може відмінити або змінити їх.

До законів – джерел земельного права – відносять:

- Конституцію України;
- Земельний кодекс України;
- інші природно-ресурсні кодекси (Лісовий кодекс України, Водний кодекс України, кодекс України про надра);
- закони України.

**Підзаконні акти –  
це документи, які**

- приймають на основі законів і з метою виконання законів
- конкретизують положення законів
- є дійсними, якщо вони не суперечать закону і прийняті органом в межах його компетенції
- підлягають відміні у разі невідповідності закону

Підзаконними актами – джерелами земельного права є:

- постанови Верховної Ради України;
- нормативні укази і розпорядження Президента України;
- постанови, декрети і розпорядження Кабінету Міністрів України;
- нормативні акти міністерств та інших центральних органів виконавчої влади, що здійснюють управлінські та контрольні функції в галузі використання й охорони земельних ресурсів, місцевих органів державної виконавчої влади та органів місцевого самоврядування (постанови, накази, інструкції, правила, положення, норми, стандарти та ін.).

За предметом регулювання джерела земельного права поділяються на загальні та спеціальні. Загальні характеризуються

широким предметом регулювання, тобто таким, що охоплює як земельні, так й інші суспільні відносини. До таких актів належать, зокрема, Конституція України і Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища». Спеціальні джерела – це акти, повністю присвячені питанням використання і охорони земель (ЗКУ, закони України «Про оренду землі», «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр» та ін.).

За характером правового регулювання джерела земельного права поділяються на матеріальні та процесуальні. Перші містять матеріальні норми права, що встановлюють права, обов'язки і відповідальність учасників відповідних відносин. Другі регулюють процесуальні відносини у сфері використання та охорони земель.

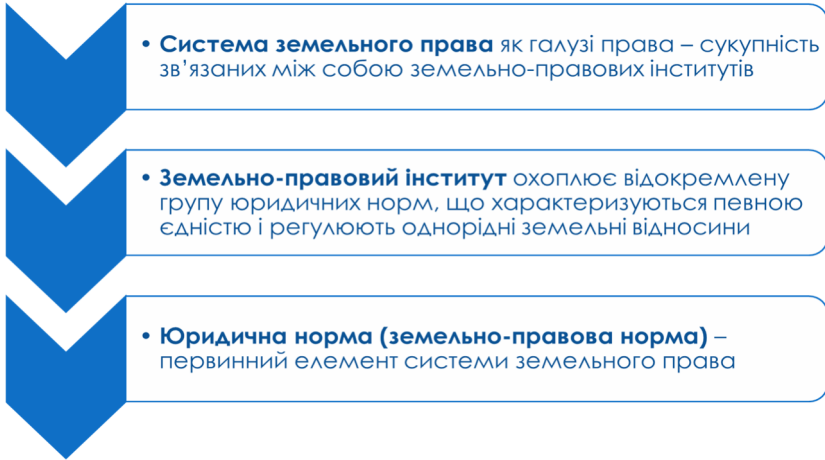
За формою законодавчого акта розрізняють кодифіковані джерела й ті, що не є такими. Кодифіковані – це нормативні акти, які відзначаються високою якістю і рівнем систематизації та є основними у тій чи іншій галузі права. Такими земельними кодифікованими актами, для прикладу, є ЗКУ, закони України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про оренду землі» та ін.

Не всі нормативно-правові акти признаються джерелами земельного права, а тільки нормативні, тобто ті, які містять правила загальної поведінки. Не є джерелами земельного права, наприклад, рішення відповідних органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про надання чи вилучення (викуп) земельної ділянки, або укази Президента України про кадрові призначення.

#### **1.4. Система земельного права. Місце і роль земельного права в системі права України**

*Під системою земельного права* як галузі права розуміють сукупність зв'язаних між собою земельно-правових інститутів, які охоплюють відокремлену групу юридичних норм, що регулюють однорідні (певного виду) земельні відносини і характеризуються певною єдністю.





Хоча інститути земельного права є внутрішніми підрозділами даної галузі права, вони мають відносну самостійність і стійкість.

Систему земельного права України складають такі основні правові інститути:

- 1) права власності на землю;
- 2) права користування землею;
- 3) плати за землю;
- 4) державного регулювання земельних відносин і управління в галузі використання та охорони земель;
- 5) правового регулювання використання земель різних категорій за цільовим призначенням;
- 6) правової охорони земель;
- 7) відшкодування збитків, втрат лісгосподарського виробництва;
- 8) контролю за використанням та охороною земель;
- 9) правового забезпечення моніторингу земель;
- 10) державного земельного кадастру та землеустрою;
- 11) відповідальності за порушення земельного законодавства та інші.

Центральним інститутом земельного права України є інститут права власності на землю.

В залежності від функцій, а також значення в регулюванні земельних відносин виділяють загальні і спеціальні інститути. Загальні інститути містять правові норми, що відносяться до всієї галузі земельного права в цілому. Спеціальні інститути включають правові норми, призначені для регулювання якогось певного виду земельних відносин. Такі інститути є основою поділу земельного права на загальну і особливу частину. Загальна частина охоплює загальні інститути земельного права. Особлива частина включає спеціальні інститути, які визначають правовий режим окремих категорій земель за цільовим призначенням.

Також інститути земельного права є прості та складні. Наприклад, інститут права власності на землю є складним інститутом по відношенню до простіших інститутів права приватної, права комунальної та права державної власності на землю. Два і більше інститутів земельного права можуть бути об'єднані в один комплексний правовий інститут. Прикладом такого інституту в земельному праві є інститут державного управління в галузі використання та охорони земель. До його складу відносять інститут державного земельного кадастру та землеустрою, інститут правового забезпечення моніторингу земель, інститут контролю за використанням та охороною земель та деякі інші.

Земельному праву відводиться особливо важливе місце в системі вітчизняного права. Таке місце визначається роллю та значенням правового регулювання відносин з приводу землі, яка відіграє виняткову роль в житті суспільства.

Земельне право не ізольоване від інших галузей права, будучи самостійною галуззю права. Така самостійність відносна. Інколи неможливо встановити чіткі границі між різними правовими галузями. Земельне право має основоположне значення для певних галузей права, перш за все тих, норми яких регулюють природно-ресурсні відносини, або відносини, які впливають із відносин, пов'язаних з використанням та охороною земельних ресурсів, зокрема природоохоронних, підприємницьких тощо.

Перш за все існує особливо тісний зв'язок земельного права з конституційним правом, норми якого закріплюють основи

суспільного та державного устрою, встановлюють найважливіші засади всіх галузей права України, в тому числі й земельного.

Земельне право має певний зв'язок з адміністративним правом. Так, в адміністративному порядку вирішуються питання відведення земельної ділянки на місцевості, встановлення її меж, передачі у власність чи надання в користування, видачі правовстановлюючих документів, здійснення контролю за використання і охороною земель та за додержанням земельного законодавства, притягнення до адміністративної відповідальності осіб, які вчинили порушення земельного законодавства тощо.

Важливе значення для земельного права має його зв'язок з цивільним правом. Цей зв'язок виявляється, перш за все, у тісному переплетенні земельних і майнових відносин; у визначенні кола суб'єктів земельних правовідносин, зокрема права власності на землю, права землекористування; у сервітутних правах; у спадкуванні права на земельну ділянку; у судовому захисті земельних прав; у врегулюванні договірних відносин з приводу земельних ділянок, у відшкодуванні збитків, заподіяних внаслідок порушення земельних прав тощо.

Взаємозв'язок земельного права з екологічним правом обумовлений тим, що земля є об'єктом навколишнього природного середовища, який функціонує у складі екосистеми і перебуває в екологічному взаємозв'язку та взаємодії з усім довкіллям. А тому земельне право містить норми, в яких закладені вимоги, що забезпечують збереження навколишнього природного середовища. Водночас в екологічному праві є норми, які забезпечують охорону земель від несприятливого антропогенного впливу.

Безпосередній зв'язок між нормами земельного права та нормами природно-ресурсного права полягає в тому, що природні ресурси (лісові, водні, надра) неможливо використовувати без одночасного використання просторового базису, яким є земля.

Аналогічно можна простежити зв'язок земельного права і з іншими галузями права.

### **Контрольні питання**

1. *Сформулюйте визначення земельного права як самостійної галузі права.*
2. *Що є предметом вивчення земельного права?*
3. *В чому полягає суть методу правового регулювання земельних відносин?*
4. *Які розрізняють методи правового регулювання земельних відносин?*
5. *Що розуміють під принципами земельного права?*
6. *В чому полягають конституційні принципи права?*
7. *Назвіть загальноправові принципи земельного права.*
8. *Що відносять до спеціальних принципів земельного права?*
9. *Що таке земельно-правові норми і які вони бувають?*
10. *Що являють собою земельно-правові відносини?*
11. *Як класифікують земельно-правові відносини?*
12. *Назвіть об'єкти і суб'єктів земельно-правових відносин.*
13. *Що є джерелами земельного права?*
14. *За якими ознаками класифікують джерела земельного права?*
15. *Що відносять до законів – джерел земельного права?*
16. *Що відносять до підзаконних актів – джерел земельного права?*
17. *Що розуміють під системою земельного права?*
18. *Що є первинним елементом системи земельного права?*
19. *Назвіть основні правові інститути, що складають систему земельного права.*
20. *Яке місце і роль відводиться земельному праву в системі права України?*

## 2. ЗЕМЛЯ ЯК ОБ'ЄКТ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

### 2.1. Загальні поняття

В земельному законодавстві відсутнє визначення землі як об'єкта законодавчого регулювання. Водночас КУ, а також ЗКУ (ст. 1) визначають, що «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» [5]. Згідно зі ст. 4 ЗКУ «завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель» [5].

Заслуговує уваги визначення поняття «земля», яке наведене в Державному стандарті «Земля. Терміни і визначення»: «Земля – це найважливіша частина навколишнього природного середовища, яка характеризується простором, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами, є головним засобом виробництва в сільському та лісовому господарствах, а також просторовою базою для розміщення галузей народного господарства».

Очевидно, що в наведеному визначенні зафіксовані переважно географічні, біологічні й економічні ознаки землі та її призначення. Проте цих ознак недостатньо для розкриття юридичного значення терміну, адже земля виконує ще соціальну роль, є матеріальною основою для життя людини та інших живих організмів, виступає в якості шляхів сполучення, місць відпочинку та розваг. Крім того, земля має державно-територіальне значення в межах кордонів України як матеріальна основа державного суверенітету і національної безпеки держави, в залежності від цільового та функціонального призначення може належати на праві власності різноманітним суб'єктам.

Таким чином, земля інтегрує в собі різні корисні властивості, але використання їх здійснюється диференційовано, що знаходить своє відображення в нормах права, тобто різне використання землі регламентується відповідно різними нормами права. Отже, з точки зору земельного права *земля може розглядатися як інтегрований та диференційований об'єкт, який вимагає відповідної правової регламентації*. На підставі

викладеного можна виділити такі узагальнюючі ознаки поняття «земля» як об'єкта земельного права:

### **Основні ознаки поняття «земля» як об'єкта земельного права:**

- частина довілля;
- частина біосфери;
- просторовий базис;
- матеріальна основа суверенітету і національної безпеки держави;
- цільове призначення та використання;
- можливість належати на праві власності різним суб'єктам;
- основний засіб виробництва у с/г і л/г;
- місце, джерело, засіб і умова існування живих організмів, життєдіяльності людини.

## **2.2. Склад та цільове призначення земель України**

Як зазначено у ч. 1 ст. 18 ЗКУ, «до земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії» [5]. Відповідно до ст. 19 ЗКУ «землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- ґ) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісогосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;

ж) землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення» [5].

Згідно з ч. 1 ст. 22 ЗКУ «землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей» [5].

До таких земель ч. 2 ст. 22 ЗКУ відносить:

«а) сільськогосподарські угіддя (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами тощо)» [5].

«До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування» (ст. 38 ЗКУ) [5].

Відповідно до ст. 43 ЗКУ «землі природно-заповідного фонду – це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду» [5]. До таких земель згідно зі ст. 44 ЗКУ «включаються природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища) а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва)» [5].

«До земель іншого природоохоронного призначення належать земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність» (ст. 46 ЗКУ) [5].

Згідно зі ст. 47 ЗКУ «до земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які

використовуються або можуть використовуватись для профілактики захворювань і лікування людей» [5].

Відповідно до ст. 50 ЗКУ «землі рекреаційного призначення – це землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів» [5]. До таких земель згідно зі ст. 51 ЗКУ «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» [5].

Землями історико-культурного призначення за ст. 53 ЗКУ є «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» [5].

Згідно з ч. 1 ст. 55 ЗКУ «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» [5].

«Не належать до земель лісогосподарського призначення землі, зайняті:

- зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів;

- окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках;

- полезахисними лісовими смугами на землях сільськогосподарського призначення;

- лісовими насадженнями у межах земельних ділянок шириною 30-50 метрів уздовж лінії державного кордону України на суші, по берегу української частини прикордонної річки, озера



або іншої водойми, переданих у постійне користування військовим частинам Державної прикордонної служби України для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій» (ч. 2 ст. 55 ЗКУ) [5].

Згідно зі ст. 58 ЗКУ «до земель водного фонду 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» [5].

Відповідно до ч. 1 ст. 65 ЗКУ «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» [5].

Згідно з ч. 1 ст. 66 ЗКУ «до земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд» [5].

До земель транспорту за ст. 67 ЗКУ «належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту. До земель транспорту належать землі, надані під будівництво та обслуговування мультимодальних терміналів» [5].

Згідно з ч. 1 ст. 75 ЗКУ «до земель електронних комунікацій належать земельні ділянки, що надаються у порядку, встановленому ЗКУ, у власність або користування фізичним особам – підприємцям та юридичним особам для розташування інфраструктури електронних комунікаційних мереж» [5].

Відповідно до ч. 1 ст. 76 ЗКУ «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» [5].

«Землями оборони визнаються землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України» (ст. 77 ЗКУ, ч. 1) [5].

Згідно з ч. 2 ст. 19 ЗКУ «земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі» [5].

Відповідно ч. 3 ст. 19 ЗКУ «земельна ділянка, яка за основним цільовим призначенням належить до відповідної категорії земель, відноситься до певного виду цільового призначення» [5]. Вид цільового призначення земельної ділянки характеризує конкретний напрям використання земельної ділянки та її правовий режим. «Категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту» (ч. 3 ст. 20 ЗКУ) [5].

Тобто при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення відповідно до Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок та правил його застосування (ч. 5 ст. 20 ЗКУ). Чинний Класифікатор введений в

дію постановою КМУ від 28 липня 2021 року № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» [17].

Класифікатор передбачає виділення розділів в межах категорій земель відповідно до видів цільового призначення земельних ділянок, які, в свою чергу, поділяються на підрозділи. Розділи і підрозділи видів цільового призначення земельних ділянок мають свій код. Переважна більшість категорій земель містить лише один розділ, який відповідає назві категорії земель. Тільки три категорії земель мають поділ на декілька розділів. Зокрема, в категорії земель «Землі житлової та громадської забудови» виділено два розділи, в категорії «Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення» – також два розділи, в категорії «Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення» – п'ять розділів. Всього по всіх категоріях земель в Класифікаторі виділено п'ятнадцять розділів видів цільового призначення земельних ділянок.

Кількість підрозділів видів цільового призначення земельних ділянок у розділах коливається від двох до двадцяти. Для прикладу розглянемо категорію земель «Землі житлової та громадської забудови». Класифікатор в цій категорії земель передбачає два розділи видів цільового призначення земельних ділянок:

02 – Земельні ділянки житлової забудови (земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше); земельні ділянки, які використовуються для розміщення гаражного будівництва);

03 – Земельні ділянки громадської забудови (земельні ділянки, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування).

Розділ 02 включає 12 підрозділів:

02.01 – Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);

- 02.02 – Для колективного житлового будівництва;
- 02.03 – Для будівництва і обслуговування багато-квартирного житлового будинку;
- 02.04 – Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання;
- 02.05 – Для будівництва індивідуальних гаражів;
- 02.06 – Для колективного гаражного будівництва;
- 02.07 – Для іншої житлової забудови;
- 02.08 – Для цілей підрозділів 02.01-02.07, 02.09-02.12 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду;
- 02.09 – Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;
- 02.10 – Для будівництва і обслуговування багато-квартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;
- 02.11 – Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам);
- 02.12 – Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони.

Розділ 03 включає 20 підрозділів:

- 03.01 – Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування;
- 03.02 – Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
- 03.03 – Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;
- 03.04 – Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій;
- 03.05 – Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;
- 03.06 – Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів;
- 03.07 – Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

03.08 – Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;

03.09 – Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ;

03.10 – Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку;

03.11 – Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки;

03.12 – Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;

03.13 – Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;

03.14 – Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС;

03.15 – Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови;

03.16 – Для цілей підрозділів 03.01-03.15, 03.17-03.20 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду;

03.17 – Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення;

03.18 – Для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань;

03.19 – Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам);

03.20 – Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони.

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок та правила його застосування використовуються для ведення ДЗК і містобудівного кадастру. Відповідно до ч. 4 ст. 20 ЗКУ «відомості про цільове призначення земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру» [5].

### **Контрольні питання**

1. *В чому полягає особливість землі як об'єкта земельного права?*
2. *Назвіть основні узагальнюючі ознаки поняття «земля» як об'єкта земельного права.*
3. *Назвіть категорії земель України за основним цільовим призначенням.*
4. *Які землі належать до земель сільськогосподарського призначення?*
5. *Які землі належать до земель житлової та громадської забудови?*
6. *Чим особливі землі природно-заповідного фонду?*
7. *Які землі відносяться до земель природно-заповідного фонду?*
8. *Які землі відносяться до земель іншого природоохоронного призначення?*
9. *Які землі належать до земель оздоровчого призначення?*
10. *Які землі відносяться до земель рекреаційного призначення?*
11. *Які землі належать до земель історико-культурного призначення?*
12. *Які землі відносяться до земель лісогосподарського призначення?*
13. *Які землі належать до земель водного фонду?*
14. *Які землі визнаються землями промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення?*
15. *Що передбачає встановлення цільового призначення земельних ділянок?*
16. *Яким документом керуються при встановленні цільового призначення земельних ділянок?*
17. *Яку структуру має Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок?*

### **3. ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ ТА ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ В ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

#### **3.1. Повноваження Верховної Ради України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин**

Земельні відносини передбачають наявність певного кола суб'єктів, які здійснюють їх регулювання. Класифікація зазначених суб'єктів може здійснюватися за різними критеріями. Залежно від суб'єкта суспільних відносин, імені, від якого виступає той чи інший публічний орган, і джерела його публічної влади можна виділити органи державної влади та органи місцевого самоврядування, від порядку формування та специфіки владних функцій – органи представницької влади і органи виконавчої влади, від обсягу владних повноважень – органи загальної та спеціальної компетенції.

Відповідно до ст. 6 ЗКУ «до повноважень *Верховної Ради України* в галузі земельних відносин належить: 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 цього Кодексу; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до Конституції України» [5].

До інших питань в галузі земельних відносин, вирішення яких належить до повноважень ВРУ, відносять: погодження питань надання у постійне користування, а також припинення такого права щодо земельних ділянок особливо цінних земель (землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення); погодження матеріалів місць розташування об'єктів на особливо цінних землях, а також земельних ділянок для розміщення та

обслуговування будівель і споруд дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних організацій; погодження питань продажу земельних ділянок, що перебувають у власності держави, іноземним державам та юридичним особам, створеним та зареєстрованим відповідно до законодавства іноземної держави.

Повноваження Верховної Ради АРК у сфері земельних відносин дуже близькі до повноважень обласних рад і відрізняються від останніх лише деякою специфікою їх співвідношення з повноваженнями Ради міністрів і органів місцевого самоврядування АРК.

Згідно зі ст. 7 і ст. 8 ЗКУ однаковими повноваженнями *Верховної Ради АРК і обласних рад* в галузі земельних відносин є: «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 на відповідній території; затвердження та участь у реалізації республіканських (регіональних) програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель; координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону» [5].

Крім того, до повноважень Верховної Ради АРК належить координація діяльності районних і міських (міст республіканського значення) рад у галузі земельних відносин і координація здійснення контролю за використанням та охороною земель. До повноважень обласних рад також належить організація землеустрою та вирішення земельних спорів. В АРК ці функції здійснюються відповідно районними та місцевими радами.

Відповідно до ч. 1 ст. 9 ЗКУ «до повноважень *Київської та Севастопольської міських рад* в галузі земельних відносин належить: розпорядження землями територіальної громади міста; передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб; надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності; вилучення



земельних ділянок комунальної власності із постійного користування; викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб міста; припинення права користування земельними ділянками комунальної власності; прийняття рішення щодо звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок; підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводяться органами виконавчої влади; встановлення та зміна меж сіл, селищ, районів у містах; організація землеустрою; обмеження, тимчасова заборона (зупинення) чи припинення використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства; інформування населення щодо надання, вилучення (викупу) земельних ділянок; вирішення земельних спорів; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону» [5].

Відповідно до ч. 2 ст. 9 ЗКУ «до повноважень *виконавчих органів Київської та Севастопольської міських рад* належить: надання відомостей з Державного земельного кадастру відповідно до закону; здійснення державного контролю за використанням і охороною земель у межах та порядку, встановлених законом; здійснення інших повноважень у галузі земельних відносин відповідно до закону» [5].

Згідно зі ст. 10 ЗКУ «до повноважень *районних рад* в галузі земельних відносин на території відповідних районів належить: розпорядження землями на праві спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст району; забезпечення реалізації державної політики в галузі охорони та використання земель; організація землеустрою та затвердження землевпорядних проєктів; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону» [5].

Повноваження районних рад в галузі земельних відносин дещо схожі з повноваженнями обласних рад і Верховної Ради АРК, але вони значно вужчі. Це обумовлено тим, що зазначені органи представляють спільні інтереси декількох територіальних громад, кожна з яких для реалізації своїх інтересів може діяти й через відповідні місцеві ради.

Відповідно до ч. 1 ст. 12 ЗКУ «до повноважень *сільських, селищних, міських рад* у галузі земельних відносин належить: розпорядження землями комунальної власності, територіальних громад; передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб; надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності; вилучення земельних ділянок комунальної власності із постійного користування; викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст; організація землеустрою; обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства; підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок; встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом; інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок; встановлення та зміна меж сіл, селищ; внесення до КМУ пропозицій щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст у випадках, передбачених законом; вирішення земельних спорів; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону» [5].

Повноваження сільських, селищних, міських рад є найбільш повними й різноманітними. Це обумовлено тим, що розвитку місцевого самоврядування та його матеріальної бази останнім часом приділяється особлива увага. Адже згідно з ч. 1 ст. 142 Конституції України земля є «матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування» [8]. На практиці надходження від земельного податку, орендної плати та інших платежів за землю складають значну частину надходжень до місцевих бюджетів.

Проблемою реалізації повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин є сесійний порядок їх роботи. Відповідно до пунктів 34, 34<sup>1</sup>, 35, 37 ч. 1 ст. 26 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» [52] питання регулювання земельних відносин вирішуються радами виключно на пленарних засіданнях. Можливість делегування цих повноважень виконавчим органам рад чинним законодавством не передбачена,

що ускладнює додержання встановлених процесуальних строків вирішення земельних питань (переважно не більше одного місяця). Таким чином, єдиним способом додержання встановлених законодавцем процесуальних строків вирішення місцевими радами земельних питань є збільшення кількості їх щорічних сесій, а також докорінне поліпшення якості і скорочення строків досесійної підготовки необхідної землевпорядної документації та проектів рішень рад.

Чинне законодавство встановлює також певні повноваження у галузі земельних відносин *виконавчих органів сільських, селищних, міських рад*. Так, відповідно до ч. 2 ст. 12 ЗКУ до таких повноважень належить: «надання відомостей з Державного земельного кадастру відповідно до закону; здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у межах та порядку, встановлених законом; здійснення інших повноважень у галузі земельних відносин відповідно до закону» [5].

Крім того, законодавство про місцеве самоврядування наділяє виконавчі органи сільських, селищних, міських рад повноваженнями, які розділяються на власні повноваження і делеговані.

До *власних повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад* згідно зі ст. 33 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» належить: «підготовка і внесення на розгляд рад пропозицій щодо встановлення ставки земельного податку, вилучення (викупу) земельних ділянок, а також надання під забудову та для інших потреб земель, які знаходяться у власності територіальних громад; підготовка і внесення на розгляд рад пропозицій щодо прийняття рішень про організацію територій і об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення та інших територій, що підлягають особливій охороні; оприлюднення у мережі Інтернет геопросторових даних та метаданих, що створені за рахунок коштів місцевого бюджету, коштів міжнародної технічної допомоги та передані органу місцевого самоврядування» [52].

До *делегованих повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад* належить: «координація діяльності

місцевих органів земельних ресурсів; вирішення земельних спорів у порядку, встановленому законом; підготовка висновків щодо надання або вилучення у встановленому законом порядку земельних ділянок, що проводиться органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування; організація і здійснення землеустрою, погодження проектів землеустрою; здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у межах та порядку, встановлених законом; надання відомостей з Державного земельного кадастру відповідно до закону; надання податковим органам у строки та в порядку, встановлені Податковим кодексом України, інформації щодо власників та користувачів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих на території відповідної сільської, селищної, міської ради, ради об'єднаної територіальної громади, що створена згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, а також іншої інформації, визначеної Податковим кодексом України» [52].

Повноваження *районних у містах рад* у галузі земельних відносин визначаються міськими радами. Ці органи, як правило, не йдуть на делегування серйозних повноважень районним радам. У деяких містах районні ради відсутні взагалі, а керівництво районами здійснюється через побудовані за територіальною ознакою органи виконавчого комітету міської ради.

Для зручності представимо розглянуті повноваження представницьких органів у галузі земельних відносин в табличній формі у вигляді матриці. Це значно спрощує і пришвидшує пошук необхідної інформації.

**Повноваження Верховної Ради України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин**

| Зміст повноваження  | Належить до відання    |                        |              |   |              |                              |   |
|---|------------------------|------------------------|--------------|---|--------------|------------------------------|---|
|   | Верховної Ради України | Верховної Ради АР Крим | обласних рад | Київської і Севастопольської міських рад та їх виконавчих органів | районних рад | районних у містах рад        | сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих органів |
| 1   | 2                      | 3                      | 4            | 5   | 6            | 7                            | 8   |
| Прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин   | +                      | -                      | -            | -   | -            | визначаються міськими радами | -   |
| 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 | +                      | -                      | -            | -   | -            |                              | -   |
| 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 на відповідній території                          | - | + | + | - | - | - |
| Затвердження та участь у реалізації республіканських (регіональних) програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель | - | + | + | - | - | - |
| Координація діяльності районних і міських (міст республіканського значення) рад у галузі земельних відносин                                   | - | + | - | - | - | - |
| Координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів  | - | + | + | - | - | - |
| Координація здійснення контролю за використанням та охороною земель   | - | + | - | - | - | - |
| Внесення до КМУ пропозицій щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст у випадках, передбачених законом                                    | - | - | - | - | - | + |
| Організація землеустрою   | - | - | + | + | + | + |
| Затвердження землевпорядних проектів  | - | - | - | - | + | - |
| Вирішення земельних спорів  | - | - | + | + | - | + |
| Розпорядження землями комунальної власності, територіальної громади   | - | - | - | + | - | + |
| Передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб   | - | - | - | + | - | + |
| Надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності  | - | - | - | + | - | + |

|   |   |   |   |   |   |  |   |
|---|---|---|---|---|---|--|---|
| Вилучення земельних ділянок комунальної власності із постійного користування  | - | - | - | + | - |  | + |
| Викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб   | - | - | - | + | - |  | + |
| Припинення права користування земельними ділянками комунальної власності  | - | - | - | + | - |  | - |
| Прийняття рішення щодо звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок   | - | - | - | + | - |  | - |
| Підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок   | - | - | - | + | - |  | + |
| Встановлення та зміна меж сіл, селищ, районів у містах  | - | - | - | + | - |  | + |
| Обмеження, тимчасова заборона (зупинення) чи припинення використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами в разі порушення ними вимог земельного законодавства | - | - | - | + | - |  | + |
| Інформування населення щодо надання, вилучення (викупу) земельних ділянок   | - | - | - | + | - |  | + |
| Надання відомостей з Державного земельного кадастру   | - | - | - | + | - |  | + |
| Здійснення державного контролю за використанням і охороною земель   | - | - | - | + | - |  | + |
| Вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону   | + | + | + | + | + |  | + |

### **3.2. Повноваження органів виконавчої влади в галузі земельних відносин**

Згідно з ч. 1 ст. 113 Конституції України «Кабінет Міністрів України є вищим органом у системі органів виконавчої влади» [8].

«До повноважень *Кабінету Міністрів України* в галузі земельних відносин належить: розпорядження землями державної власності; реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель; викуп земельних ділянок для суспільних потреб; 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; встановлення порядку проведення моніторингу земель; внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст; встановлення та зміна меж сіл, селищ у випадках, передбачених ЗКУ» (ст. 13 ЗКУ) [5].

КМУ вирішує й інші питання в галузі земельних відносин, зокрема ті, що пов'язані з погодженням місць розташування об'єктів на землях державної власності, розпорядження якими віднесено до його компетенції; з поданням до ВРУ пропозицій щодо погодження місць розташування об'єктів на особливо цінних землях; з погодженням зміни цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, внаслідок якої земельні ділянки виводяться із складу таких категорій, а також зміни цільового призначення особливо цінних земель, таких як торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини, торфовища у складі водно-болотних угідь міжнародного значення; з наданням у виняткових випадках дозволу на проведення розвідувальних робіт на землях заповідників, національних дендрологічних, ботанічних, меморіальних парків, поховань і археологічних пам'яток.



Поряд зі здійсненням постійних повноважень КМУ періодично доводиться вирішувати й інші завдання. Це пов'язано з прийняттям ВРУ або Президентом України особливо важливих нормативно-правових актів, реалізація яких потребує проведення значної організаційної, нормотворчої та іншої роботи.

Конституція України розрізняє правові статуси Ради міністрів АРК і місцевих державних адміністрацій. Проте, з урахуванням конституційних засад єдності та цілісності території нашої держави, поєднання централізації та децентралізації при здійсненні державної влади застосовано однаковий підхід до встановлення компетенції Ради міністрів АРК і місцевих державних адміністрацій в галузі земельних відносин.

Згідно зі ст. 16 і ст. 17 ЗКУ однаковими повноваженнями *Ради міністрів АРК і місцевих державних адміністрацій на територіях відповідних адміністративно-територіальних одиниць* є: «розпорядження землями державної власності; участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель; координація здійснення землеустрою і державного контролю за використанням та охороною земель; підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок; викуп земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному законом; здійснення контролю за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат лісгосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок; внесення до Кабінету Міністрів України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону» [5].

Крім того, до повноважень місцевих державних адміністрацій належить підготовка висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст, а також координація діяльності державних органів земельних ресурсів.

Відповідно до ст. 17<sup>1</sup> ЗКУ «державні органи приватизації» здійснюють продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації» [5].

Розглянуті органи виконавчої влади є органами загальної компетенції, які здійснюють свою діяльність щодо забезпечення раціонального використання та охорони земельних ресурсів відповідно до закріплених повноважень, в тому числі з розпорядження землями. Земельне законодавство визначає також певні повноваження в галузі земельних відносин деяких інших органів виконавчої влади спеціальної компетенції. Такими органами є: центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів. Ці органи не наділені повноваженнями з розпорядження землями, а здійснюють лише певний функціональний напрям діяльності.

Центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища, на даний час є Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України (Міндовкілля).

Відповідно до ст. 14 ЗКУ «до повноважень *центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища*, у галузі земельних відносин належить: участь у розробленні загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель; участь у формуванні державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель; організація моніторингу земель; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону» [5].

Відповідно до Положення про Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, затверджене постановою КМУ від 25 червня 2020 р. № 614, «Міндовкілля є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, який забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища» [3]. Тобто дане

міністерство здійснює також повноваження в галузі земельних відносин, які належать до повноважень *центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища*: «участь у реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель; участь у розробці проектів нормативно-правових актів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів; координація і забезпечення здійснення оцінки впливу на довкілля; внесення пропозицій щодо формування державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель; здійснення міжнародного співробітництва з питань охорони земель; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону» (ст. 14<sup>1</sup> ЗКУ) [5].

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, на даний час є Державна екологічна інспекція України (Держекоінспекція).

Згідно зі ст. 14<sup>2</sup> ЗКУ «до компетенції *центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів*, у галузі земельних відносин належить: здійснення державного контролю за додержанням органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями всіх форм власності, громадянами України, іноземцями та особами без громадянства, а також юридичними особами, створеними та зареєстрованими відповідно до законодавства іноземної держави, вимог законодавства про використання та охорону земель щодо: 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 режиму використання

земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; додержання екологічних нормативів з питань використання та охорони земель; додержання правового режиму використання територій водоохоронних зон, прибережних захисних смуг та пляжних зон; вирішення інших питань, визначених законами України та покладених на нього актами Президента України» [5].

З метою проведення єдиної державної політики у галузі земельних відносин і забезпечення раціонального використання та охорони земель нормами ЗКУ, а також інших нормативно-правових актів земельного законодавства визначені повноваження у сфері земельних відносин відповідних галузевих органів виконавчої влади. Такими органами є центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин (на сьогодні – це Міністерство аграрної політики та продовольства України (Мінагрополітики)) та центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (на сьогодні – це Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр)).

Відповідно до ст. 15 ЗКУ «до повноважень *центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин*, належать: здійснення нормативно-правового забезпечення у сфері земельних відносин; забезпечення проведення земельної реформи; розробка та забезпечення реалізації загальнодержавних, регіональних програм використання та охорони земель; забезпечення ведення та адміністрування Державного земельного кадастру, охорони земель; розроблення економічного механізму регулювання земельних відносин; участь у розробленні заходів щодо розвитку ринку земель; міжнародне співробітництво в галузі земельних відносин; здійснення інших повноважень, визначених законами України» [5].

Згідно зі ст. 15<sup>1</sup> ЗКУ «до повноважень *центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин*, належить: внесення в установленому порядку пропозицій щодо розпорядження землями державної та

комунальної власності, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, регулювання земельних відносин; участь у розробленні та виконанні державних, галузевих, регіональних та місцевих програм з питань регулювання земельних відносин, раціонального використання земель, їх відтворення та охорони, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, у проведенні моніторингу земель, територіальному плануванні; організація проведення робіт, пов'язаних із реалізацією земельної реформи; проведення відповідно до законодавства моніторингу земель та охорони земель; ведення та адміністрування Державного земельного кадастру; участь у державному регулюванні планування територій; організація та здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у порядку, встановленому законом; здійснення заходів щодо вдосконалення порядку ведення обліку і підготовки звітності з регулювання земельних відносин, використання та охорони земель, формування екомережі; розпорядження землями державної власності в межах, визначених ЗКУ; участь у формуванні та реалізація державної політики у сфері національної інфраструктури геопросторових даних; вирішення інших питань, визначених законами України» [5].

Діяльність Держгеокадастру спрямовується і координується КМУ через Міністра аграрної політики та продовольства. Держгеокадастр здійснює свої повноваження безпосередньо і через утворені в установленому порядку територіальні органи. Такими органами є Головні управління Держгеокадастру в областях та їх структурні підрозділи.

Як і повноваження представницьких органів, для зручності представимо розглянуті повноваження виконавчих органів у вигляді матриці в табличній формі. Це значно спрощує і пришвидшує пошук необхідної інформації.

### **Контрольні питання**

1. *Які повноваження в галузі земельних відносин має ВРУ?*
2. *Які повноваження в галузі земельних відносин має ВР АРК?*

3. *Які повноваження в галузі земельних відносин належать обласним радам?*
4. *Які повноваження в галузі земельних відносин мають Київська та Севастопольська міські ради та їх виконавчі органи?*
5. *Які повноваження в галузі земельних відносин належать районним радам?*
6. *Якими повноваженнями в галузі земельних відносин наділені місцеві ради та їх виконавчі органи?*
7. *Що належить до повноважень КМУ у галузі земельних відносин?*
8. *Що належить до повноважень РМ АРК у галузі земельних відносин?*
9. *Якими повноваженнями в галузі земельних відносин наділені місцеві державні адміністрації?*
10. *Якими повноваженнями в галузі земельних відносин наділені державні органи приватизації?*
11. *Що належить до повноважень в галузі земельних відносин центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища?*
12. *Що належить до повноважень в галузі земельних відносин центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища?*
13. *Які повноваження в галузі земельних відносин закріплені за 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?*
14. *Що належить до повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин?*
15. *Що належить до повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин?*

## Повноваження органів виконавчої влади в галузі земельних відносин

| Зміст повноваження   | Належить до відання                             |  |   |   |  |                                   |  |   |
|--|---|--|---|---|--|-----------------------------------|--|---|
|  | Кабі-<br>нету<br>Міні-<br>стрів<br>Укра-<br>їни | Міністер-<br>ства<br>захисту<br>довкілля<br>та<br>природних<br>ресурсів<br>України | Державної<br>екологіч-<br>ної<br>інспекції<br>України | Міністер-<br>ства<br>аграрної<br>політики<br>та продо-<br>вольства<br>України | Державної<br>служби<br>України з<br>питань<br>геодезії,<br>картогра-<br>фії та<br>кадастру | Ради<br>мініст-<br>рів АР<br>Крим | місце-<br>вих<br>держ-<br>жав-<br>них<br>адмі-<br>ніст-<br>рацій | держ-<br>жав-<br>них<br>органів<br>при-<br>вати-<br>зації |
| 1  | 2   | 3  | 4   | 5   | 6  | 7                                 | 8  | 9   |
| Розпорядження землями державної власності  | +   |  |   |   | +  | +                                 | +  |   |
| Реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель  | +   |  |   |   |  |                                   |  |   |
| Викуп земельних ділянок для суспільних потреб  | +   |  |   |   |  | +                                 | +  |   |
| 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 | +   |  |   |   |  |                                   |  |   |
| Встановлення порядку проведення моніторингу земель   | +   |  |   |   |  |                                   |  |   |
| Внесення пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст   | до ВРУ  |  |   |   |  | до<br>КМУ                         | до<br>КМУ  |   |

|  |   |   |   |   |   |   |   |  |
|--|---|---|---|---|---|---|---|--|
| Встановлення та зміна меж сіл, селищ   | + |   |   |   |   |   |   |  |
| Участь у розробленні і реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель  |   | + |   |   | + |   |   |  |
| Участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель |   |   |   |   |   | + | + |  |
| Участь у формуванні державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель   |   | + |   |   |   |   |   |  |
| Організація моніторингу земель   |   | + |   |   |   |   |   |  |
| Участь у розробці проектів нормативно-правових актів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів                                      |   | + |   |   |   |   |   |  |
| Координація і забезпечення здійснення оцінки впливу на довкілля  |   | + |   |   |   |   |   |  |
| Внесення пропозицій щодо формування державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель                                       |   | + |   |   |   |   |   |  |
| Здійснення міжнародного співробітництва з питань охорони земель  |   | + |   |   |   |   |   |  |
| Здійснення державного контролю за додержанням вимог законодавства про використання та охорону земель   |   |   | + |   |   |   |   |  |
| Здійснення нормативно-правового забезпечення у сфері земельних відносин  |   |   |   | + |   |   |   |  |



|   |  |  |  |   |   |  |  |  |
|---|--|--|--|---|---|--|--|--|
| Забезпечення проведення земельної реформи   |  |  |  | + |   |  |  |  |
| Розробка та забезпечення реалізації загальнодержавних, регіональних програм використання та охорони земель  |  |  |  | + |   |  |  |  |
| Забезпечення ведення та адміністрування Державного земельного кадастру, охорони земель  |  |  |  | + |   |  |  |  |
| Розроблення економічного механізму регулювання земельних відносин   |  |  |  | + |   |  |  |  |
| Участь у розробленні заходів щодо розвитку ринку земель   |  |  |  | + |   |  |  |  |
| Міжнародне співробітництво в галузі земельних відносин  |  |  |  | + |   |  |  |  |
| Внесення пропозицій щодо розпорядження землями державної та комунальної власності, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, регулювання земельних відносин |  |  |  |   | + |  |  |  |
| Організація проведення робіт, пов'язаних із реалізацією земельної реформи   |  |  |  |   | + |  |  |  |
| Проведення відповідно до законодавства моніторингу земель та охорони земель   |  |  |  |   | + |  |  |  |
| Ведення та адміністрування Державного земельного кадастру   |  |  |  |   | + |  |  |  |
| Участь у державному регулюванні планування територій  |  |  |  |   | + |  |  |  |
| Організація та здійснення державного контролю за використанням та охороною земель   |  |  |  |   | + |  |  |  |

|  |   |   |  |   |   |   |   |   |
|--|---|---|--|---|---|---|---|---|
| Здійснення заходів щодо вдосконалення порядку ведення обліку і підготовки звітності з регулювання земельних відносин, використання та охорони земель, формування екомережі |   |   |  |   | + |   |   |   |
| Участь у формуванні та реалізація державної політики у сфері національної інфраструктури геопросторових даних  |   |   |  |   | + |   |   |   |
| Координація здійснення землеустрою і державного контролю за використанням та охороною земель   |   |   |  |   |   | + | + |   |
| Підготовка висновків щодо надання або вилучення (випу) земельних ділянок   |   |   |  |   |   | + | + |   |
| Здійснення контролю за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат лісгосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням (випу) земельних ділянок   |   |   |  |   |   | + | + |   |
| Підготовка висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст  |   |   |  |   |   |   | + |   |
| Координація діяльності державних органів земельних ресурсів  |   |   |  |   |   |   | + |   |
| Продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації   |   |   |  |   |   |   |   | + |
| Вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону  | + | + |  | + | + | + | + |   |

## 4. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ

### 4.1. Поняття і зміст права власності на землю

Відповідно до ст. 14 Конституції України «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується» [8].

Власність за своєю суттю є економічною категорією, яка виявляється у відносинах між людьми з приводу матеріальних благ. Власність на землю в загальному можна визначити як належність в певному суспільстві земельних ділянок певній фізичній чи юридичній особі, або державі чи територіальній громаді. При цьому для однієї особи (власника) належні їй земельні ділянки будуть «своїми», а для іншої – «чужими».

*Право власності на землю* – це визначене законом право, яке закріплює абсолютну приналежність землі особі (власнику) та визначає її права та обов'язки щодо цієї землі.

Розрізняють право земельної власності як об'єктивне право (як правовий інститут) і як суб'єктивне право. *В об'єктивному значенні* право власності на землю являє собою встановлену систему правових норм, що регулюють відносини щодо володіння, користування та розпорядження землею. Тобто це є правовий інститут, нормами якого регулюються земельно-правові відносини.

На основі норм права та відповідно до них виникає й існує право власності на землю в суб'єктивному значенні, тобто право власності конкретних суб'єктів права на певну земельну ділянку. *В суб'єктивному розумінні* право власності на землю – сукупність правомочностей (прав і обов'язків) суб'єктів цього права щодо володіння, користування та розпорядження належними їм земельними ділянками. У ст. 78 ЗКУ дано визначення права власності на землю як суб'єктивного права. В цьому полягає основний зміст права власності на землю.

## ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

**В об'єктивному  
значенні –  
земельно-правовий  
інститут**

**В суб'єктивному  
значенні –  
право володіти,  
користуватись та  
розпоряджатись  
земельними  
ділянками (ст.78 ЗКУ)**

З урахуванням викладеного, можна сформулювати загальне поняття права власності на землю. *Право власності на землю являє собою систему правових норм, що встановлюють, закріплюють, регламентують і охороняють відносини власності на земельні ресурси, визначають підстави та умови виникнення, здійснення та припинення у суб'єктів права на землю, їх права та обов'язки щодо землі, а також регулюють відносини щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками їх власниками на свій розсуд для задоволення своїх матеріальних потреб і реалізації інших інтересів.*

Зміст права земельної власності розкривається через правомочності його суб'єктів, які дозволяють власникам на свій розсуд використовувати земельні ділянки для задоволення своїх інтересів. Такими правомочностями є право володіння, користування і розпорядження земельними ділянками.

*Правомочність володіння* – це суспільно-економічне ставлення певної особи до наявної у неї земельної ділянки, право фактичного (фізичного чи господарського) панування над нею, не пов'язане з використанням її корисних властивостей, коли в стосунках з іншими особами ця особа ставиться до цієї ділянки як до “своєї”. Право володіння землею може належати не тільки

власнику, але й особам, яким власник передав земельну ділянку на підставі договору (оренда, застава тощо). Власник при цьому не втрачає права володіння.

*Правомочність користування* – це право власника задовольняти за допомогою землі свої потреби шляхом використання її корисних властивостей, здійснюючи безпосередню господарську експлуатацію земельної ділянки для заданих цілей. Право користування, як і право володіння, може на підставі договору з власником належати й іншим особам.

*Правомочність розпорядження* – це можливість власником здійснювати гарантовані йому законом дії, спрямовані на зміну юридичного статусу, економічного призначення чи стану земельних ділянок, визначення їх юридичної долі (передача у власність, продаж, дарування, застава, заповіт та ін.). Правомочність розпорядження має лише власник.

## **4.2. Об'єкти та суб'єкти права власності на землю**

*Об'єкти права власності на землю* – це природні елементи, з приводу яких складаються і існують відповідні правовідносини власності, тобто окремі, індивідуально визначені, земельні ділянки. Поняття земельної ділянки як об'єкта права власності визначене у ст. 79 ЗКУ. Дана стаття встановлює класифікуючі ознаки земельної ділянки як об'єкта права власності:

- 1) межі, які повинні бути встановлені на місцевості;
- 2) певне місце розташування;
- 3) визначені щодо неї права.

За ст. 79 ЗКУ право власності на земельну ділянку поширюється в її межах не лише на поверхневий (грунтовий) шар, але й на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, що на ній розташовані, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Крім того, право власності розповсюджується на простір над і під ділянкою на висоту і глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

ЗКУ визначає множинність об'єктів права власності на землю в залежності від форм власності на землю, тобто окремо

визначені об'єкти цього права в залежності від того, в чий власності знаходяться земельні ділянки.

Крім визначення земельної ділянки як об'єкта права власності, тобто як об'єкта з певними фізичними параметрами, межами, місцем розташування та правами, ЗКУ у ст. 79<sup>1</sup> визначає земельну ділянку як об'єкт цивільних прав. Відповідно до ч. 9 зазначеної статті земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Тобто сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Згідно з ч. 10 ст. 79<sup>1</sup> ЗКУ «державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі» [5].

*Суб'єкти права власності на землю* – це учасники земельних правовідносин власності, які мають суб'єктивні права щодо землі і виконують юридичні обов'язки (носії прав і обов'язків). Суб'єктів права власності на землю визначає ст. 80 ЗКУ, яка розрізняє суб'єктів права власності в залежності від форми власності, в якій знаходиться та чи інша земельна ділянка.



Характерною ознакою суб'єкта земельних відносин є належна йому земельна правоздатність та земельна дієздатність.

**Земельна правоздатність** - здатність громадян та юридичних осіб мати права і брати на себе обов'язки щодо землі

**Виникає з моменту**

Громадяни



народження

Юридичні особи



державної реєстрації в  
органах виконавчої влади

Для набуття землі у власність значення має земельна дієздатність, яка передбачає свідому поведінку особи.

**Земельна дієздатність** - здатність своїми діями набувати суб'єктивні права та виконувати юридичні обов'язки щодо конкретної земельної ділянки (звернення до відповідних органів, отримання ділянки, придбання та ін.)

**Виникає з моменту**

Громадяни



виповнення 18 років або  
укладання шлюбу

Юридичні особи



державної реєстрації в  
органах виконавчої влади

### 4.3. Права та обов'язки власників земельних ділянок

Важливою умовою гарантій права власності на землю є забезпечення реалізації його суб'єктами наданих їм прав та виконання покладених на них обов'язків. Права власників земельних ділянок визначає ст. 90 ЗКУ. За цією статтею власники земельних ділянок володіють такими правами щодо належних їм земельних ділянок:

«а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину, довірчу власність;

б) самостійно господарювати на землі;

в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;

г) 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;

г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

д) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди» [5].

Варто зазначити, що вищенаведені права належать лише власнику земельної ділянки, який одержав її в установленому порядку для відповідних цілей. Особі, яка самовільно захопила земельну ділянку, вони належати не можуть. За самовільне використання земельної ділянки передбачена відповідальність.

Реалізувати право самостійного господарювання на землі можна лише за умови використання її за цільовим призначенням. Згідно зі ст. 20 ЗКУ при встановленні цільового призначення земельних ділянок відповідним органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування, який здійснює розпорядження земельною ділянкою державної чи комунальної власності, або власником земельної ділянки приватної власності здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення. Цільове призначення земельної ділянки



обов'язково зазначається у рішенні про її надання у власність, а також у відповідному документі, що посвідчує таке право.

Законний власник земельної ділянки має право власності не лише на власні посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур і власноруч вироблену продукцію, а також і на ті, які одержані іншим суб'єктом в результаті самовільного використання його землі. Водночас він не має права власності на ті посіви і культури, які заборонені для вирощування і споживання – наркотичні та інші, передбачені законом.

Власники в межах наданих їм земельних ділянок мають право без спеціальних дозволів та гірничого відводу видобувати корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів, а також підземні води (крім мінеральних) для всіх потреб, крім виробництва фасованої питної води, за умови, що обсяг видобування підземних вод із кожного з водозаборів не перевищує 300 кубічних метрів на добу.

Право на відшкодування збитків у передбачених законом випадках означає, що збитки, заподіяні вилученням або тимчасовим зайняттям земельних ділянок, а також обмеження прав власників земельних ділянок погіршенням якості земель або приведенням їх у непридатність для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян, підлягають відшкодуванню в повному обсязі власникам земельних ділянок, які зазнали цих збитків.

Споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди можна тільки, по-перше, після виникнення права власності чи права користування земельною ділянкою у встановленому земельним законодавством порядку та, по-друге, з урахуванням вимог ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI [65], який регламентує порядок отримання дозволу на будівництво в залежності від параметрів об'єкта будівництва.

Слід також зазначити, що порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню у порядку, встановленому законом.

Здійснення прав власника земельної ділянки передбачає додержання ним певних обов'язків, пов'язаних з володінням земельною ділянкою. Обов'язки власників земельних ділянок визначає ст. 91 ЗКУ. За цією статтею «власники земельних ділянок зобов'язані:

а) забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням;

б) дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;

в) своєчасно сплачувати земельний податок;

г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

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

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

е) дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням сервітутів і охоронних зон;

є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем;

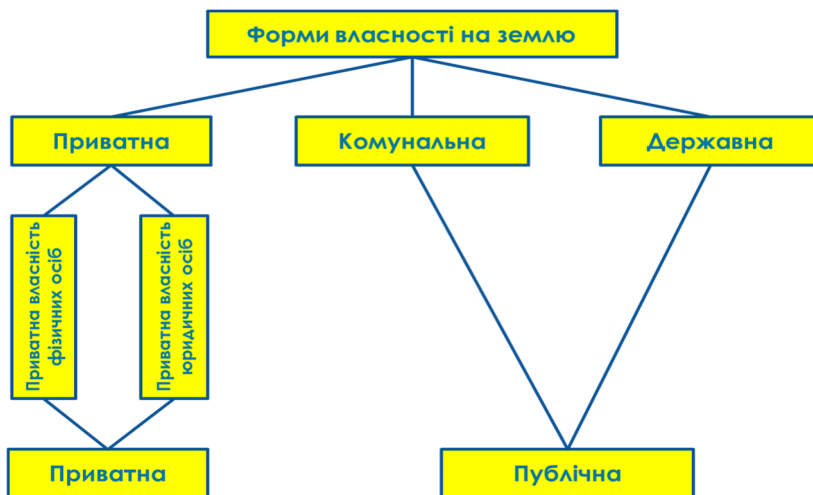
ж) за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф» [5].

Наведений перелік не є вичерпним, оскільки законом на власників земельних ділянок можуть бути покладені й інші обов'язки (ч. 2 ст. 91 ЗКУ).

Невиконання власниками земельних ділянок покладених на них обов'язків може бути підставою для притягнення їх до юридичної відповідальності.

#### 4.4. Форми власності на землю

Відповідно до ч. 3 ст. 78 ЗКУ «земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності» [5].



#### Еволюція форм власності на землю



До 15.03.1991 р. (дата введення в дію Земельного кодексу УРСР від 18.12.1990 р.) в Україні існувала монополія державної власності на землю. Земельні ділянки надавались тільки в користування. Згаданий кодекс ввів поняття довічного успадкованого володіння землею для громадян, які одержали можливість за спадщиною отримати у володіння і користування земельні ділянки для таких цілей: ведення фермерського господарства, особистого підсобного господарства, садівництва, здійснення житлового, дачного і гаражного будівництва, ведення традиційних народних промислів.

30.01.1992 р. прийнято ЗУ «Про форми власності на землю», який поряд з державною власністю узаконив приватну і колективну. У приватну власність землю могли одержати громадяни України для цілей, перерахованих вище, крім ведення традиційних народних промислів. Положення цього закону були закріплені в Земельному кодексі України від 13.03.1992 р.

Прийнята Конституція України (28.06.1996 р.) замість колективної форми власності вводить комунальну. Ці положення були закріплені в ЗКУ від 25.10.2001 р.

Відповідно до сучасних поглядів розрізняють:

- публічну власність на землю;
- приватну власність на землю.

Публічна включає державну і комунальну власність, а приватна – приватну власність фізичних осіб і приватну власність юридичних осіб.

#### **4.4.1. Право приватної власності на землю**

В Україні право приватної власності на землю було легалізовано вперше ЗУ «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 року. На цій підставі ЗКУ в редакції від 13 березня 1992 року право громадян на довічне спадкове володіння земельними ділянками, закріплене в Земельному кодексі УРСР від 18 грудня 1990 року, було трансформовано на право їх приватної власності на землю. Пізніше це право було закріплене та набуло подальшого розвитку в інших нормативно-правових

актах, зокрема в Конституції України та нині діючому ЗКУ від 25 жовтня 2001 року.

## ПРАВО ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

### В об'єктивному значенні –

система юридичних норм, які регулюють земельні відносини щодо встановлення, закріплення та охорони права власності фізичних і юридичних осіб на земельні ділянки, визначають умови та підстави виникнення, здійснення та припинення у них такого права щодо землі, їх права та обов'язки в земельних правовідносинах

### В суб'єктивному значенні –

право власників володіти, користуватись та розпоряджатись належними їм земельними ділянками

Нині чинний Земельний кодекс України, як і попередній, не передбачає поновлення права приватної власності на землю особам, яким воно належало до 15 травня 1992 року, або їх спадкоємцям (ст. 78 ЗКУ, ч. 4). Це стосується в першу чергу тих, хто мав у приватній власності земельні ділянки ще в дорадянські часи. Вказані особи мають право на одержання земельних ділянок у приватну власність на загальних підставах, передбачених земельним законодавством. Чинними визнаються лише відносини власності, які виникли після набуття чинності Земельним кодексом України в редакції від 13.03.1992 р., тобто після вже згадуваної дати 15 травня 1992 року.

Згідно з Конституцією України (ст. 41) «право приватної власності є непорушним» [8]. Ця норма повністю поширюється і на земельні ділянки як об'єкти права приватної власності.

На сьогоднішній день в Україні розрізняють такі різновиди права приватної власності на землю:

- 1) право приватної власності на землю громадян;
- 2) право приватної власності на землю юридичних осіб.

## Право приватної власності на землю громадян

Відповідно до чинного ЗКУ, суб'єктами такого права є:

- громадяни України;
- іноземці;
- особи без громадянства.

*Об'єктами* права приватної власності на землю громадян є земельні ділянки з чітко визначеним цільовим призначенням, тобто віднесені до відповідної категорії земель та виду цільового призначення. З урахуванням цього можна конкретизувати перелік об'єктів права приватної власності на землю громадян відповідно до визначених вище суб'єктів.

*Об'єктами права приватної власності громадян України є* земельні ділянки, які їм надаються для:

- 1) ведення фермерського господарства;
- 2) ведення особистого селянського господарства;
- 3) ведення садівництва;
- 4) будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);
- 5) індивідуального дачного будівництва;
- 6) будівництва індивідуальних гаражів;
- 7) ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- 8) здійснення підприємницької діяльності без створення юридичної особи.

Для вказаних видів цільового призначення земельні ділянки можуть надаватись у приватну власність громадянам України як безоплатно (крім останнього пункту), так і за плату. При безоплатній передачі земельних ділянок у приватну власність громадянам України законодавством встановлені граничні розміри (ст. 121 ЗКУ). За цією статтею «громадяни України мають право на безоплатну передачу їм у власність земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

а) для ведення фермерського господарства – у розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території

сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо таких підприємств декілька, то береться середній розмір земельної частки (паю) 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 га;

в) для ведення садівництва – не більше 0,12 га;

г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

– у селах – не більше 0,25 га;

– в селищах – не більше 0,15 га;

– в містах – не більше 0,10 га;

г) для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 га;

д) для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 га» [5].

По кожному виду цільового призначення земельну ділянку безоплатно в приватну власність в межах визначених норм можна отримати лише один раз (ст. 116 ЗКУ, ч.4).

*Об'єктами права приватної власності іноземців та осіб без громадянства є земельні ділянки несільськогосподарського призначення, що знаходяться:*

- в межах населених пунктів;
- за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

В земельному законодавстві немає обмежень щодо кількості земельних ділянок, що можуть перебувати у власності однієї особи. Однак це не тягне за собою об'єднання кількох земельних ділянок в єдиний об'єкт права власності, навіть при збігу їх цільового призначення. Кожна із зазначених земельних ділянок, незважаючи на належність одній особі, є самостійним об'єктом права власності. Винятком може бути випадок, передбачений п. 9 Перехідних положень ЗКУ, за яким «громадяни – власники земельних часток (паїв) можуть виділяти земельні ділянки в натурі (на місцевості) єдиним масивом» [5], а

також випадок, врегульований ч. 2 ст. 121 ЗКУ, який передбачає можливість збільшення розміру земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину у власність для ведення особистого селянського господарства, у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

*Громадяни України* можуть набувати права власності на земельні ділянки на підставі (ст. 81 ЗКУ, ч. 1):

1) *придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.* Угоди про перехід права власності на земельні ділянки повинні укладатися в письмовій формі та нотаріально посвідчуватися (ч. 1 ст. 132 ЗКУ);

2) *безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності.* В даному випадку діють норми безоплатної приватизації (ст. 121 ЗКУ);

3) *приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування.* В цьому випадку також слід дотримуватись норм безоплатної приватизації (ст. 121 ЗКУ);

4) *прийняття спадщини.* Особа, якій за заповітом передана земельна ділянка, стає власником цієї ділянки лише в силу прийняття спадщини. Сам заповіт не може бути підставою виникнення права власності на земельну ділянку. Доки спадкоємець не виразить своєї волі на прийняття спадщини, він правонаступником не стане, а тому підставою виникнення права власності у даному випадку є бажання спадкоємця прийняти спадщину;

5) *виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).* Після виділення в натурі земельна частка (пай) набуває статусу земельної ділянки, яка має певне цільове призначення (ведення товарного сільськогосподарського виробництва).

*Іноземці та особи без громадянства* можуть набувати права власності на земельні ділянки у разі:

1) *придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.* На цій підставі вказані особи мають право набувати у приватну власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення. Вони не мають права на безоплатну приватизацію земельних ділянок;



2) *викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належить їм на праві власності.* На цій підставі іноземці та особи без громадянства мають право набувати у приватну власність тільки ті земельні ділянки несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що вже перебувають у їх власності.

3) *прийняття спадщини.* У разі прийняття іноземцями або особами без громадянства у спадщину земельної ділянки сільськогосподарського призначення, то протягом року вони повинні її позбутися шляхом відчуження (продати, обміняти, подарувати тощо) іншій особі, яка може мати у власності цю ділянку (наприклад, громадянину України). Якщо ця вимога не виконається, то згідно зі ст. 145 ЗКУ буде здійснена конфіскація земельної ділянки за рішенням суду. Термін один рік відраховується з дня прийняття спадщини. Іноземці та особи без громадянства можуть отримати такі земельні ділянки в оренду.

### **Право приватної власності на землю юридичних осіб**

Ст. 82 ЗКУ закріплює право приватної власності на землю юридичних осіб. Особливістю набуття землі у власність юридичній особі є те, що земельні ділянки у власність їм надаються тільки для здійснення підприємницької діяльності, тобто для здійснення безпосередньої самостійної, систематичної, на власний ризик діяльності з виробництва продукції, виконання робіт, надання послуг з метою отримання прибутку за використання земельної ділянки.

*Суб'єктами права приватної власності є:*

- юридичні особи, засновані громадянами України або юридичними особами України (далі – юридичні особи України);
- юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави (далі – іноземні юридичні особи).

Суб'єктами права приватної власності можуть бути лише ті юридичні особи, які засновані на приватній власності.

*Об'єктами права приватної власності юридичних осіб України*, є земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності, тобто діяльності, яка передбачена їх статутами.

Для прикладу, для сільськогосподарських підприємств об'єктами права приватної власності є земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а для житлово-будівельних кооперативів – земельні ділянки, які використовуються для житлової, громадської та промислової забудови. Юридичні особи України з урахуванням вимог ст. 130 ЗКУ мають право набувати у власність земельні ділянки усіх видів цільового призначення, які можуть перебувати у приватній власності, в т. ч. сільськогосподарського призначення.

*Об'єктами права приватної власності іноземних юридичних осіб* є земельні ділянки несільськогосподарського призначення:

- у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні;
- за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

*Юридичні особи України* можуть набувати у власність земельні ділянки у разі:

1) *придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.*

Якщо ділянка купується у фізичної або юридичної особи, укладається договір купівлі-продажу. Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності юридичним особам здійснюється, як правило, на конкурентних умовах. Землі сільськогосподарського призначення юридичні особи України можуть набувати у приватну власність лише у випадку, коли їхніми установчими документами передбачено ведення сільськогосподарського виробництва. Приватні несільськогосподарські підприємства, установи, організації, релігійні організації та об'єднання громадян землі сільськогосподарського призначення можуть придбати у власність тільки для ведення підсобного господарства;

2) *внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу*. Це стосується права власності на землю господарських товариств, наприклад, сільськогосподарських акціонерних товариств. Право на внесення земельної ділянки до статутного капіталу для підприємницької та іншої діяльності повинно бути передбачене статутом, або ж не заборонене статутом чи законом;

3) *прийняття спадщини*;

4) *виникнення інших підстав, передбачених законом*.

*Іноземні юридичні особи* можуть набувати право власності на земельні ділянки на підставі:

1) *придбання за договором купівлі-продажу або іншими цивільно-правовими угодами*: Обов'язковою умовою для набуття іноземною юридичною особою права власності на земельну ділянку є реєстрація постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України. Крім того, придбання земельних ділянок державної власності іноземні юридичні особи повинні погодити із Верховною Радою України, а земельних ділянок комунальної власності – із Кабінетом Міністрів України;

2) *прийняття спадщини*. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, отримані у спадщину іноземною юридичною особою, підлягають відчуженню протягом одного року. У разі невиконання цієї вимоги буде здійснена конфіскація земельної ділянки за рішенням суду.

#### **4.4.2. Право комунальної власності на землю**

Комунальна власність (у тому числі й на землю) як окрема форма власності була введена в Україні Конституцією України 28 червня 1996 р. Ця форма власності відноситься до публічної власності. Комунальна власність на землю була закріплена нині діючим Земельним кодексом у редакції від 25 жовтня 2001 р.

*Право комунальної власності на землю являє собою систему земельно-правових норм, що закріплюють і охороняють належність земельних ділянок територіальним громадам,*

визначають підстави та порядок набуття, здійснення та припинення в них такого права, права та обов'язки територіальних громад та їх представницьких органів у земельно-правових відносинах, а також забезпечують реалізацію повноважень щодо володіння, користування та розпорядження належними їм земельними ділянками.

Перша частина визначення виражає об'єктивну сторону права комунальної власності на землю, а друга – суб'єктивну.



Відповідно до ст. 1 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні»:



### **Територіальна громада –**

жителі, об'єднані постійним проживанням у межах села, селища, міста, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або добровільне об'єднання жителів кількох сіл, селищ, міст, що мають єдиний адміністративний центр

Свої повноваження власника територіальні громади можуть реалізовувати як безпосередньо, так і через їхні представницькі органи – органи місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські ради). Ці органи є вторинними суб'єктами права комунальної власності на землю. Безпосередньо свої повноваження власника територіальна громада може здійснити шляхом прийняття рішення на сході жителів села, або шляхом проведення місцевих референдумів.

Конституція України та ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» [52] включають у систему місцевого самоврядування районні та обласні ради, але ці ради не є самостійними суб'єктами права комунальної власності на землю. Вони здійснюють лише управління об'єктами спільної власності територіальних громад, тобто є суб'єктами спільної часткової власності.

*Об'єктами* права комунальної власності є землі, які належать на праві власності територіальним громадам. Відповідно до ч. 2 ст. 83 ЗКУ «у комунальній власності перебувають:

1) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;

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

3) землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону» [5].

Територіальні громади мають можливість об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Такі ділянки будуть їм належати на праві спільної часткової власності. При цьому управління зазначеними земельними ділянками будуть здійснювати не самі територіальні громади, як співвласники, а окремих орган – відповідна районна чи обласна рада.

Варто зазначити, що ЗКУ визначає землі, які перебувають у комунальній власності і не можуть передаватися в приватну власність. За своїм правовим статусом ці землі виконують переважно суспільні функції і використовуються для

забезпечення належних умов мешканців, діяльності місцевих органів або відносяться до земель, що мають особливі функції. Згідно з ч. 4 ст. 83 ЗКУ «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, 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 та землі водного фонду, крім випадків, передбачених відповідно ст. 56, 59 ЗКУ, згідно з якими громадянам та юридичним особам можуть передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісгосподарського призначення загальною площею до 5 га у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств, а також замкнені природні водойми загальною площею до 3 га;

5) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування.

6) 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;

7) землі під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності» [5].

Територіальні громади набувають землю у комунальну власність у разі (ч. 5 ст. 83 ЗКУ):

а) *передачі їм земель державної власності*. Передача земельної ділянки державної власності у комунальну власність згідно із ст. 117 ЗКУ здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади, який здійснює

розпорядження землями державної власності відповідно до повноважень, визначених ЗКУ, за актом приймання-передачі такої земельної ділянки. Рішення про передачу земельної ділянки разом з актом приймання-передачі є підставою для державної реєстрації права власності територіальної громади на цю земельну ділянку. Згідно з нормами ч. 3 ст. 83 ЗКУ за рішенням органів виконавчої влади у комунальну власність передаються також земельні ділянки державної власності, які передбачається використати для розміщення об'єктів, призначених для обслуговування потреб територіальної громади, а також земельні ділянки, які відповідно до затвердженої містобудівної документації передбачається включити у межі населених пунктів;

*б) відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону.* Викуп земельних ділянок для суспільних потреб (ст. 146 ЗКУ) та примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (ст. 147 ЗКУ) здійснюються на підставах та в порядку, встановлених законом. Таким законом є ЗУ «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 № 1559-VI [16];

*в) прийняття спадщини або переходу в їхню власність земельних ділянок, визнаних судом відумерлою спадщиною.* В комунальну власність можуть переходити землі за заповітом від громадян, власників земельних ділянок. Але трапляються випадки, коли після смерті особи залишається земельна ділянка або інше майно, яке з певних причин ніхто не успадковує. Такими причинами може бути відсутність спадкоємців, їх відмова від прийняття спадку або усунення спадкоємців від їхнього права на спадщину. При цьому майно може перейти у власність територіальної громади як відумерла спадщина у встановленому законом порядку. Однак такий перехід відбувається не автоматично. Представницькому органу територіальної громади (місцевій раді) необхідно здійснити певні дії та отримати відповідне рішення суду. Суд визнає спадщину відумерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем

відкриття спадщини, а якщо до складу спадщини входить нерухоме майно (земельна ділянка) – за його місцезнаходженням. Заява про визнання спадщини відумерлою подається після спливу одного року з часу відкриття спадщини;

г) *придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни або іншими цивільно-правовими угодами.* Ці угоди укладаються у письмовій формі та підлягають нотаріальному посвідченню (ст. 132 ЗКУ, ч. 1);

г) *виникнення інших підстав, передбачених законом.* Територіальна громада села, селища чи міста може набути право власності на земельну ділянку, наприклад, на підставі добровільної відмови власника ділянки від прав на неї на користь відповідної територіальної громади. Добровільна відмова від прав на земельну ділянку та передача її у власність територіальної громади здійснюється безоплатно за угодою про передачу права власності на земельну ділянку.

#### **4.4.3. Право державної власності на землю**

Державна власність на землю існує протягом всієї історії існування держави. Тобто держава з моменту свого виникнення володіла і володіє певними земельними площами. Безумовно, вона і в майбутньому буде мати право власності на відповідні земельні ресурси, які служать для задоволення інтересів суспільства. Україна як самостійна незалежна держава в цьому відношенні не є винятком.

Державна власність на землю є складовою частиною, похідною від загальнонародної власності на землю. Згідно з Конституцією України, землі є об'єктом права власності українського народу (ст. 13). Тобто право власності належить кожному члену суспільства, кожному громадянину. Від імені народу права власника здійснюють відповідні органи – органи державної влади, яким народ делегує свої права власника. Загальнонародна власність є інтегрованим поняттям, вона визначає суму об'єктів в межах кордонів, які за законодавством можуть належати на праві власності різним суб'єктам, в тому числі державі. Державна власність поширюється на всі землі, крім

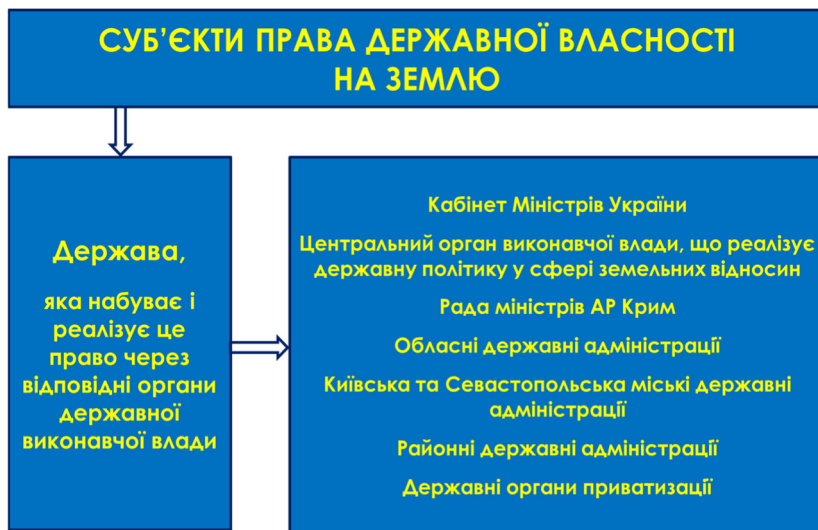


земель приватної та комунальної власності. Тобто у власності держави є не тільки конкретні ділянки, а всі землі різних категорій в межах держави. Державна власність на землю виражає і забезпечує загальні інтереси, які існують в суспільстві.

**Право державної власності на землю** – це система земельно-правових норм, які закріплюють і охороняють належність землі державі в особі органів державної влади, визначають права і обов'язки цих органів в земельно-правових відносинах, встановлюють підстави і порядок набуття, використання і відчуження державних земель, а також забезпечують реалізацію правомочностей органів державної виконавчої влади із володіння, користування і розпорядження державними землями.

Зв'язок між об'єктивною та суб'єктивною сторонами права державної власності на землю полягає в тому, що зміст правомочностей володіння, користування та розпорядження землею визначається і встановлюється сукупністю правових норм, які і утворюють інститут права державної власності на землю.

Суб'єктом права державної власності на землю є держава як політико-правова організація суспільства, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади (ст. 80 ЗКУ).



Слід підкреслити, що в даний перелік суб'єктів права державної власності на землю включені лише органи виконавчої влади, які наділені повноваженнями з розпорядження землями державної власності, визначеними ст. 122 ЗКУ.

Той факт, що виконання функцій, пов'язаних з реалізацією правомочностей власника, законодавчо покладено на відповідні органи державної виконавчої влади, не означає, що держава перестає бути власником земельних ресурсів. Держава завжди залишається суб'єктом права власності на державні землі та конкретні земельні ділянки, що входять до їх складу. Землі державної власності належать державі, а не органам представницької або виконавчої влади, які здійснюють правомочності щодо володіння, користування і розпорядження ними у встановлених законом межах від імені та в інтересах держави.

*Об'єктами права державної власності на землю* згідно з ч. 1 ст. 84 ЗКУ є «усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності» [5]. При цьому важливим завданням є визначення переліку земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність. Відповідно до ч. 4 ст. 84 ЗКУ до таких земель «належать:

- а) землі атомної енергетики та космічної системи;
- б) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного та 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 ЗКУ» [5]. Ці випадки передбачені статтею 56 ЗКУ, згідно з якою громадянам та юридичним особам можуть передаватись у власність замкнені ділянки лісгосподарського призначення загальною площею до 5 га у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств;
- д) землі водного фонду, крім випадків, визначених ЗКУ. Ці випадки передбачені статтею 59 ЗКУ, згідно з якою громадянам

та юридичним особам можуть передаватись у власність замкнені природні водойми загальною площею до 3 га;

«е) земельні ділянки, що використовуються для забезпечення діяльності ВРУ, Президента України, КМУ, 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<sup>1</sup>) 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 ВРУ;

ї) землі під об'єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у державній власності» [5].

Із наведеного переліку видно, що зазначені землі та земельні ділянки призначені для виконання державою її внутрішніх і зовнішніх функцій. Вони використовуються для задоволення інтересів усього суспільства і виконання загальнодержавних завдань. Ці землі не обмежені ні категоріями, ні розмірами, ні місцем розташування.

Українській державі можуть належати на праві власності й земельні ділянки, розташовані за її територіальними межами. Так, відповідно до ч. 3 ст. 18 ЗКУ «Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни» [5]. Незважаючи на незначні порівняно з площами внутрішніх земель державної власності розміри закордонних землеволодінь нашої держави, наведене положення має принципове значення.

Підстави набуття права державної власності на землю визначені у ч. 5 ст. 84 ЗКУ. За цією статтею держава набуває права власності на землю у разі:

а) *відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб*. Набуття державою у власність земельних ділянок на цій підставі здійснюється, як і територіальними громадами, відповідно до ЗУ «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 № 1559-VI [16];

б) *придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами*. Ці угоди укладаються у письмовій формі та підлягають нотаріальному посвідченню (ст. 132 ЗКУ, ч. 1);

в) *прийняття спадщини*. В державну власність можуть переходити земельні ділянки за заповітом від громадян, власників земельних ділянок;

г) *передачі у власність держави земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами*. Передача земельної ділянки комунальної власності у державну власність згідно із ст. 117 ЗКУ здійснюється на підставі рішення відповідного органу місцевого самоврядування, який здійснює розпорядження землями комунальної власності відповідно до повноважень, визначених ЗКУ, за актом приймання-передачі такої земельної ділянки. Рішення про передачу земельної ділянки разом з актом приймання-передачі є підставою для державної реєстрації права власності держави на цю земельну ділянку;

г) *конфіскації земельної ділянки*. За ст. 148 ЗКУ «земельна ділянка може бути конфіскована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом» [5]. Земельна ділянка, що належить на праві власності громадянину, переходить у власність держави, якщо такий громадянин вчинив злочин, за що суд призначив засудженому покарання з конфіскацією майна. Ще одним прикладом може бути випадок порушення обов'язку щодо відчуження протягом установленого законом строку (один рік) земельної ділянки, право власності на

яку переходить до особи, яка за ЗКУ не може набувати її у власність. В цьому випадку така ділянка підлягає конфіскації за рішенням суду згідно ч. 2 ст. 145 ЗКУ. Підлягають конфіскації за рішенням суду відповідно до ч. 3 ст. 145 ЗКУ також земельні ділянки сільськогосподарського призначення, площа яких перевищує зазначені у ст. 130 ЗКУ граничні розміри, що можуть перебувати у власності однієї особи.

### **Право власності на землю іноземних держав**

Чинне земельне законодавство дозволяє іноземним державам набувати у власність земельні ділянки. Згідно зі ст. 85 ЗКУ така можливість іноземним державам надається для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій» [5]. Набуття права власності на земельні ділянки іноземними державами відбувається відповідно до міжнародних договорів, ратифікованих Україною.

#### ***Умови набуття іноземними державами права власності на земельні ділянки:***

**ІНОЗЕМНІ  
ДЕРЖАВИ  
можуть  
набувати у  
власність  
земельні  
ділянки**

- із земель державної і комунальної власності
- для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та прирівняних до них організацій
- відповідно до міжнародних договорів, ратифікованих Україною
- лише за плату
- за клопотанням, яке подається до КМУ

#### 4.5. Право спільної власності на земельну ділянку

Під *правом спільної власності* на земельну ділянку розуміють право власності двох або більше осіб на одну земельну ділянку. Тобто спільна власність характеризується єдністю об'єкта та множинністю суб'єктів, тому що співвласники єдиної земельної ділянки не створюють єдиного суб'єкта права.



Розрізняють *спільну часткову власність* з визначенням частки кожного з учасників спільної власності та *спільну сумісну власність* без визначення часток учасників спільної власності.

**Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає** (ст. 87 ЗКУ):

- 1) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок, що може відбуватися:
  - при створенні спільного підприємства,
  - при спільному будівництві житлового будинку,
  - при спільному здійсненні підприємницької діяльності;
- 2) при набутті у спільну часткову власність земельної ділянки за цивільно-правовими угодами;

3) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома чи більше особами;

4) за рішенням суду у випадках, коли співвласники не можуть узгодити між собою порядок використання спільної земельної ділянки;

5) в інших випадках, встановлених законом.

При спільній частковій власності розміри частки визначаються залежно від умов набуття права власності на спільну земельну ділянку (успадкування, спільне придбання та інше), а тому ці частки у спільній власності можуть бути рівними або нерівними.

**Володіння, користування і розпорядження** земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, відповідно до ч. 1 ст. 88 ЗКУ «здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди – у судовому порядку» [5]. Тобто вирішення спірних питань стосовно використання земельної ділянки здійснюється або досягненням консенсусу, або судом. Принцип більшості тут не застосовується, а потрібна згода всіх учасників спільної власності. Договір про спільну часткову власність укладається в письмовій формі і нотаріально посвідчується.

**Права учасника спільної часткової власності на земельну ділянку:**

– 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;

– отримати у володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки;

– отримувати доходи від використання спільної земельної ділянки відповідно до розміру своєї частки;

– відчужувати належну йому частку іншій особі;

– переважне право купівлі при продажу іншим учасником спільної часткової власності належної йому частки.

**Учасник спільної часткової власності на земельну ділянку відповідно до розміру своєї частки зобов'язаний:**

- відповідати перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільною земельною ділянкою;
- брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, пов'язаних з використанням спільної земельної ділянки;
- брати участь у витратах з утримання і зберігання спільної земельної ділянки.

**Суб'єктами права спільної сумісної власності** на земельну ділянку можуть бути тільки громадяни, якщо інше не встановлено законом (ст. 89 ЗКУ, ч. 1), а тому ця правова форма характерна лише для права приватної власності на землю.

**Згідно з ч. 2 ст. 89 ЗКУ у спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки:**

а) подружжя, які набуті за час шлюбу, якщо інше не встановлено договором або законом (ч. 3 ст. 368 ЦКУ). Зокрема, ч. 4 ст. 368 ЦКУ передбачає, що «майно, набуте в результаті спільної праці та за спільні грошові кошти членів сім'ї, є їхньою спільною сумісною власністю» [69]. Тобто якщо земельна ділянка, яка належала до одруження одній стороні, внаслідок спільних зусиль або зусиллями іншої сторони значно покращила свою якість, збільшилась у ціні за час шлюбу, то вона судом може бути визнана спільною сумісною власністю;

б) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачене угодою між ними. Але це положення досить проблематично застосувати на практиці, оскільки згідно із ЗКУ (ст. 31, ст. 118), ЗУ «Про фермерське господарство» (ст. 7, ст. 13) земельні ділянки надаються громадянам – членам фермерського господарства у їх особисту приватну власність, тобто кожній окремій особі, а не у спільну сумісну власність.

в) співвласників житлового будинку;

г) співвласників багатоквартирного будинку. Ст. 42 ЗКУ передбачає, що «земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом міністрів України» [5].



Порядок використання таких земельних ділянок, визначається співвласниками.

У спільній сумісній власності учасники не мають наперед визначених часток. Право кожного із співвласників рівною мірою поширюється на всю земельну ділянку, яка знаходиться у спільній власності.

**«Володіння, користування та розпорядження** земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом» (ст. 89 ЗКУ, ч. 3) [5]. Співвласники мають право на поділ земельної ділянки або на виділення з неї окремої частки. Такий поділ з виділенням частки співвласника може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток. На відміну від спільної часткової власності, при спільній сумісній власності всі частки є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.

Важливо, щоб у разі бажання поділу земельної ділянки з виділенням частки в натурі, була фактична можливість такого поділу. Досить часто неможливо розподілити земельну ділянку, що знаходиться у спільній сумісній власності, без нанесення шкоди її господарському призначенню. І насамперед це стосується земельних ділянок, що знаходяться у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку.

### **Контрольні питання**

1. *Розкрийте поняття права власності на землю.*
2. *Якими правомочностями володіє власник земельної ділянки?*
3. *Розкрийте зміст правомочностей власника земельної ділянки.*
4. *Що є об'єктами права власності на землю?*
5. *Назвіть ознаки земельної ділянки як об'єкта права власності.*
6. *На що поширюється право власності в межах земельної ділянки?*
7. *З якого моменту земельна ділянка стає об'єктом цивільних прав?*
8. *Що передбачає формування земельної ділянки?*
9. *Хто є суб'єктами права власності на землю?*
10. *Що таке земельна правоздатність і коли вона виникає?*

11. *Що таке земельна дієдатність і коли вона виникає?*
12. *Якими правами володіють власники земельних ділянок?*
13. *Які обов'язки мають власники земельних ділянок?*
14. *Які форми власності на землю існують в Україні?*
15. *Як здійснювалась еволюція форм власності на землю в Україні?*
16. *Розкрийте поняття права приватної власності на землю.*
17. *Назвіть різновиди права приватної власності на землю.*
18. *Хто є суб'єктами права приватної власності на землю громадян?*
19. *Які земельні ділянки можуть бути об'єктами права приватної власності на землю громадян України?*
20. *Для яких видів цільового призначення можуть надаватись земельні ділянки у власність безкоштовно громадянам України?*
21. *Вкажіть норми безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами України.*
22. *Які земельні ділянки є об'єктами права приватної власності на землю іноземців та осіб без громадянства?*
23. *Назвіть підстави набуття громадянами України права власності на землю.*
24. *Назвіть підстави набуття іноземцями та особами без громадянства права власності на землю.*
25. *Хто є суб'єктами права приватної власності на землю юридичних осіб?*
26. *Які земельні ділянки можуть бути об'єктами права приватної власності на землю юридичних осіб України?*
27. *Які земельні ділянки можуть бути об'єктами права приватної власності на землю іноземних юридичних осіб?*
28. *На яких підставах можуть набувати у власність земельні ділянки юридичні особи України?*
29. *На яких підставах можуть набувати право власності на земельні ділянки іноземні юридичні особи?*
28. *Розкрийте зміст і дайте загальну характеристику права комунальної власності на землю.*
29. *Хто є суб'єктами права комунальної власності на землю?*
30. *Що таке територіальна громада?*

31. *Що є об'єктами права комунальної власності на землю?*
32. *Які землі комунальної власності не можуть передаватись у приватну власність?*
33. *Назвіть підстави набуття територіальними громадами права власності на землю.*
34. *Розкрийте зміст і дайте загальну характеристику права державної власності на землю.*
35. *Назвіть суб'єктів права державної власності на землю.*
36. *Що є об'єктами права державної власності на землю?*
37. *Які землі державної власності не можуть передаватись у приватну власність?*
38. *На яких підставах держава набуває права власності на землю?*
39. *Для яких потреб іноземні держави можуть набувати у власність земельні ділянки?*
40. *На яких умовах іноземні держави можуть набувати право власності на земельні ділянки?*
41. *Що розуміють під правом спільної власності на земельну ділянку?*
42. *Які розрізняють види спільної власності на земельну ділянку?*
43. *Хто може бути суб'єктами права спільної часткової власності на земельну ділянку?*
44. *У яких випадках виникає право спільної часткової власності на земельну ділянку?*
45. *Яким чином здійснюється володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що перебувають у спільній частковій власності?*
46. *Які права мають учасники спільної часткової власності на земельну ділянку?*
47. *Які обов'язки мають учасники спільної часткової власності на земельну ділянку?*
48. *Хто може бути суб'єктами права спільної сумісної власності на земельну ділянку?*
49. *Які земельні ділянки можуть перебувати у спільній сумісній власності?*
50. *Яким чином здійснюється володіння, користування та розпорядження земельними ділянками спільної сумісної власності?*

## 5. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

### 5.1. Поняття і загальна характеристика права землекористування

Право землекористування можна розглядати з точки зору об'єктивного права (як інститут земельного права) і з точки зору суб'єктивного права (як юридичну можливість конкретної особи здійснювати безпосередню експлуатацію земельної ділянки з певною метою).

#### ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

##### В об'єктивному значенні –

система земельно-правових норм, які визначають підстави, умови і порядок виникнення, здійснення, зміни та припинення права на використання земельних ресурсів, регулюють використання землі, визначають права і обов'язки землекористувачів

##### В суб'єктивному значенні –

право конкретної особи здійснювати безпосередню експлуатацію конкретної земельної ділянки з метою задоволення своїх потреб, використовуючи у встановленому порядку корисні властивості землі

Праву землекористування притаманні певні принципи як основні засади його правового регулювання. Вони відображені у загальних принципах земельного законодавства (ст. 5 ЗКУ), закріплені в його нормах, присвячених правовому регулюванню використання окремих категорій земель, є складовою частиною змісту прав і обов'язків землекористувачів тощо.

Право землекористування є похідним і залежним від права власності на землю. Власник земельної ділянки може сам здійснювати її господарську експлуатацію, а може надавати ділянку в користування іншій особі.

## ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

- є похідним і залежним від права власності на землю
- як і право власності на землю є цільовим
- відповідає принципу раціонального використання та охорони земель

Земельна ділянка відноситься до певної категорії земель і повинна використовуватись відповідно до її цільового призначення. Поділ земель України за основним цільовим призначенням приведено у статті 19 ЗКУ. Як головний критерій класифікації земель України їх основне цільове призначення впливає і визначає зміст прав і обов'язків суб'єктів земельних правовідносин, органів управління використанням та охороною земель. Саме цей критерій враховують уповноважені державні органи та органи місцевого самоврядування, які планують використання земель, їх розподіл та перерозподіл. В середині кожної категорії земель можлива подальша класифікація на види і підвиди в залежності від певних критеріїв.

Принцип раціонального використання та ефективної охорони земельних ресурсів являє собою економічно необхідне і екологічно обгрунтоване використання землі, при якому враховуються економічні та екологічні інтереси людини і суспільства. Тому правовими критеріями раціонального використання та ефективної охорони земель є додержання вимог щодо забезпечення їх родючості та екологічно обгрунтованого використання.

## 5.2. Суб'єкти та об'єкти права землекористування

*Суб'єктами* права землекористування (носіями прав та обов'язків з використання землі) є ті, хто здійснює безпосередню господарську експлуатацію земельних ділянок.

### СУБ'ЄКТИ ПРАВА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:

- органи державної виконавчої влади, які виступають від імені держави
- органи місцевого самоврядування, які представляють інтереси територіальних громад
- фізичні особи (громадяни України, іноземці, особи без громадянства)
- юридичні особи (юридичні особи України, спільні підприємства, іноземні юридичні особи)
- релігійні та громадські організації
- міжнародні об'єднання та організації
- іноземні держави

*Об'єктами* права землекористування, як і об'єктами права власності на землю, є конкретні природні об'єкти, з приводу яких складаються і існують відповідні земельні правовідносини. Тобто об'єктами права землекористування є окремі, індивідуально визначені, земельні ділянки. Кожна земельна ділянка повинна мати строго визначене цільове призначення, мету використання та класифікуючі ознаки згідно зі ст. 79 ЗКУ, що визначають її як окремих об'єкт.

## 5.3. Права і обов'язки землекористувачів

Землекористувачі мають право (ст. 95 ЗКУ):

- «а) самостійно господарювати на землі;
- б) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;

в) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;

г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

г) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди;

д) користуватися іншими правами, передбаченими законом або договором» [5].

Вищенаведені права належать лише землекористувачу, який одержав земельну ділянку в установленому порядку для відповідних цілей. Самовільному землекористувачу вони належати не можуть. За самовільне використання земельної ділянки передбачена відповідальність.

Самостійне господарювання на землі може мати місце лише за умови використання її за цільовим призначенням. Віднесення земельної ділянки до певної категорії та виду цільового призначення здійснюється відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, який здійснює розпорядження відповідною земельною ділянкою державної чи комунальної власності, або власником земельної ділянки приватної власності. Цільове призначення земельної ділянки обов'язково зазначається у рішенні про її надання в користування, договорі оренди (суборенди) землі, а також у документі, що посвідчує відповідне право користування землею.

Землекористувачам нарівні із власниками земельних ділянок надане право власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, а також на вироблену продукцію. Причому це стосується не лише власних посівів та насаджень і власноруч виробленої продукції, а також тих, які одержані іншим суб'єктом в результаті самовільного використання його землі. Як і власник земельної ділянки, землекористувач не має права власності на посіви і культури, які заборонені для вирощування і споживання.

Землекористувачі в межах наданих їм земельних ділянок мають право без спеціальних дозволів та гірничого відводу

видобувати корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів, а також підземні води (крім мінеральних) для всіх потреб, крім виробництва фасованої питної води, за умови, що обсяг видобування підземних вод із кожного з водозаборів не перевищує 300 кубічних метрів на добу.

Збитки, заподіяні вилученням або тимчасовим зайняттям земельних ділянок, а також обмеженням прав землекористувачів, в тому числі орендарів, погіршенням якості земель або приведенням їх у непридатність для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян, підлягають відшкодуванню в повному обсязі землекористувачам, в тому числі орендарям, які зазнали цих збитків.

Що стосується права землекористувачів споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди, то таке право вони реалізують, як і власники земельних ділянок, тільки після виникнення у них відповідного права на земельну ділянку у встановленому порядку та з урахуванням вимог ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. №3038-VI [65] щодо отримання дозволу на будівництво в залежності від параметрів об'єкта будівництва.

Разом із правами закон покладає на землекористувачів цілий ряд обов'язків щодо раціонального використання і охорони земель. Так, згідно зі ст. 96 ЗКУ «землекористувачі зобов'язані:

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;

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



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

е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з 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» [5].

Закон допускає розширення даного переліку обов'язків землекористувачів.

Невиконання землекористувачами покладених на них обов'язків може бути підставою для притягнення їх до юридичної відповідальності, в тому числі у вигляді позбавлення їх права користування земельною ділянкою.

#### **5.4. Право постійного користування земельною ділянкою**

*«Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку» (ч. 1 ст. 92 ЗКУ) [5].*

За наявності інституту права постійного користування власниками землі є держава або територіальна громада, а їх підприємства, установи і організації – постійними користувачами земельних ділянок.

**Суб'єкти  
права  
постійного  
користування  
земельною  
ділянкою**

**(ЗКУ, ст.92, ч.2)**

- органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;
- громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;
- офіційно зареєстровані релігійні організації України, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;
- ПАТ залізничного транспорту загального користування та АТ «Національна атомна енергогенеруюча компанія "Енергоатом"», утворені згідно з відповідними ЗУ;
- заклади освіти незалежно від форми власності;
- співвласники багатоквартирного будинку для його обслуговування та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб;
- оператор газотранспортної системи, оператор газосховища та оператор системи передачі;
- господарські товариства в оборонно-промисловому комплексі;
- акціонерне товариство «Національна суспільна телерадіокомпанія України».

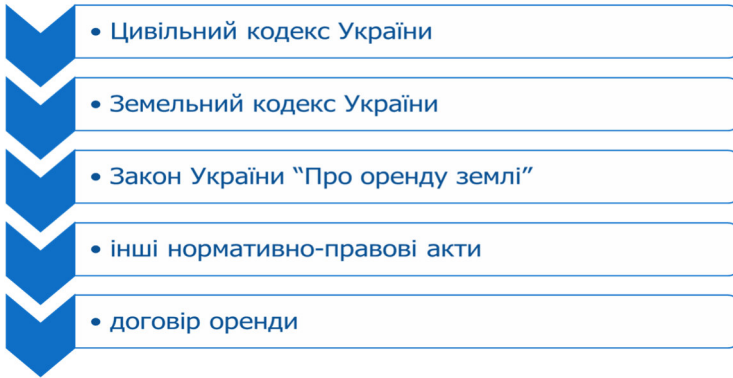
За попереднім Земельним кодексом, право постійного користування земельними ділянками мали також громадяни та юридичні особи недержавної форми власності. Була спроба примусити громадян і юридичних осіб, які на сьогоднішній день мають у постійному користуванні земельні ділянки, але згідно зі ст. 92 ЗКУ не можуть їх мати на такому праві, у визначений термін переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них. Але Конституційний Суд України визнав такі дії неконституційними (рішення Конституційного Суду № 5-рп/2005 від 22.09.2005), оскільки переоформлення прав на земельні ділянки не мало відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення. А тому згадані особи залишають за собою право використовувати свої земельні ділянки на праві постійного користування.

Не встановлений заздалегідь строк права постійного землекористування, як і права власності, надає сталого характеру постійному землекористуванню та підвищує ступінь стабільності правомочностей землекористувача. У цьому полягає перевага права постійного землекористування перед іншими видами користування земельними ділянками, що сприяє підвищенню зацікавленості в одержанні земельних ділянок на такому праві.

## 5.5. Право орендного землекористування

*«Оренда землі»* – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності» (ст. 1 ЗУ «Про оренду землі») [55].

### Правове регулювання оренди землі



Відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить АПК, та їх структурних підрозділів, регулюються ЗУ «Про оренду землі» з урахуванням особливостей, передбачених ЗУ «Про оренду державного та комунального майна». Цілісним майновим комплексом є господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання. Це запроваджено з метою забезпечення ефективного використання та збереження державного і комунального майна.

Згідно із ЗКУ (ст. 93, ч. 4) «строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років» [5].

Відповідно до ст. 3 ЗУ «Про оренду землі» «*об'єктами оренди* є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності» [55].

Варто зазначити, що Перехідними положеннями до ЗУ «Про оренду землі» передбачено, що «громадяни – власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укласти договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів з дотриманням вимог цього Закону» [55].

Після виділення на місцевості земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди землі повинен бути переукладений відповідно до одержаного правостановлюючого документа. При цьому умови договору можуть залишитись без змін або можуть бути змінені, але лише за згодою сторін.

Земельна ділянка, обтяжена заставою, може бути передана в оренду в разі згоди заставодержателя. При цьому передача в оренду такої земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю земельну ділянку.

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди землі. Якщо орендодавець або орендар прострочили встановлені договором оренди строки передачі об'єкта оренди, то згаданий ризик в цей період несе сторона, яка допустила прострочення.

За згодою сторін об'єкт оренди може бути застрахованим на період дії договору оренди землі у порядку, встановленому законодавством України. Це повинно бути обумовлено в договорі оренди. Якщо сторона, яка за договором повинна застрахувати об'єкт оренди, не виконує свого обов'язку, цю процедуру може виконати друга сторона і вимагати від іншої сторони відшкодування відповідних витрат.

**Суб'єктами орендних відносин**, пов'язаних з використанням земельних ділянок, є орендодавці та орендарі.

Згідно з ч. 8 ст. 93 ЗКУ «**орендодавцями земельних ділянок** є їх власники або уповноважені ними особи або особи, які використовують земельні ділянки на праві емфітевзису» [5]. У ст. 4 ЗУ «Про оренду землі» ці положення конкретизовані:

### **Орендодавці земельних ділянок –**

їх власники або уповноважені ними особи або особи, які використовують земельні ділянки на праві емфітевзису

(ЗКУ, ст.93, ч.8)

- **приватної власності** – громадяни та юридичні особи - власники або уповноважені ними особи
- **комунальної власності** – сільські, селищні, міські ради
- **спільної власності територіальних громад** – районні, обласні ради та ВР АРК
- **державної власності** – органи виконавчої влади, які передають земельні ділянки у власність або користування
- **що входять до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців, усунення їх від спадкування, відмови чи неприйняття спадщини** – особа, яка управляє спадщиною
- **переданих у користування на праві емфітевзису** – особа, яка використовує земельну ділянку на такому праві

Варто зазначити, що громадяни та юридичні особи самостійно вирішують питання надання земельних ділянок в оренду на підставі договору, а надання в оренду земельних ділянок державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішень відповідних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

Відповідно до ст. 5 ЗУ «Про оренду землі» **орендарі земельних ділянок** – «юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою» [55]:

### **Орендарі земельних ділянок –**

юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою

(ст. 5 Закону)

- районні, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, РМ АРК та КМУ;
- сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, ВР АРК;
- громадяни і юридичні особи, іноземці та особи без громадянства, міжнародні об'єднання та організації, іноземні держави

Орендар, який відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку, має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається. У разі продажу земельної ділянки на земельних торгах, реалізація переважного права на її придбання здійснюється на умовах і в порядку, визначеному статтями 135–139 ЗКУ.

Орендодавець зобов'язаний повідомити в письмовій формі орендаря про намір продати земельну ділянку із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається. У разі відмови орендаря від свого переважного права на придбання орендованої земельної ділянки до нового власника такої земельної ділянки переходять права та обов'язки орендодавця за договором оренди цієї земельної ділянки.

Не допускається продаж орендованих земельних ділянок державної або комунальної власності без згоди на це орендаря.

Орендар може придбати земельну ділянку, що перебуває в оренді, за умови згоди орендодавця на продаж цієї земельної ділянки.

Орендарі набувають права на оренду земельної ділянки в порядку, передбаченому ЗКУ, ЗУ «Про оренду землі», іншими законодавчими актами, та на підставі договору оренди землі.

«**Договір оренди землі** – це договір, відповідно до якого 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» (ст. 13 ЗУ «Про оренду землі») [55].



Іншими умовами, крім істотних, які за згодою сторін можуть зазначитися у договорі оренди землі, є якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди, тощо.

Якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, то до договору оренди додається окрема угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, що перебувають у власності або у користуванні на праві емфітевзису одного орендодавця. Якщо це земельні ділянки державної або комунальної власності, то вони повинні перебувати у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування.

Однією із істотних умов договору оренди землі є строк його дії, який згідно зі ст. 19 ЗУ «Про оренду землі» визначається за згодою сторін.

### Строк дії договору оренди землі

визначається за згодою сторін

(ст. 19 Закону)

- не більше 50 років
- земельних ділянок с.-г. призначення • для ведення товарного с.-г. виробництва, ФГ, ОСГ – не менше 7 років; • для вирощування багаторічних насаджень – не менше 25 років
- земельних ділянок с.-г. призначення для ведення товарного с.-г. виробництва, ФГ, ОСГ на меліорованих землях, на яких проводяться гідротехнічні меліорації – не менше 10 років
- земельних ділянок для створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності – не менше 30 років

Відповідно до *порядку укладення договорів оренди землі*, визначеного ст.16 ЗУ «Про оренду землі», договір оренди земельної ділянки приватної власності укладається «за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку. Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому ЗКУ, або за результатами земельних торгів» [55]. Закон передбачає також можливість укладення договору оренди земельної ділянки на підставі цивільно-правового договору або в порядку спадкування.



Відповідно до ч. 5 ст. 6 ЗУ «Про оренду землі», право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації, яка здійснюється згідно із ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [29].



З моменту державної реєстрації права оренди об'єкт, тобто земельна ділянка, за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві.

Зміна умов договору оренди землі може відбуватись лише за взаємною згодою сторін, а при відсутності згоди – в судовому порядку.

*Договір оренди землі припиняється в разі:*

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки і орендаря, тобто якщо орендар став власником;
- смерті орендаря, засудження його до позбавлення волі і відсутності осіб, бажаючих продовжувати виконання умов договору;
- ліквідації юридичної особи – орендаря;
- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору;

- припинення (розірвання) спеціального інвестиційного договору, укладеного відповідно до закону;
- в інших випадках, передбачених законом.

*Договір оренди може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін дострокове розірвання договору можливе лише за рішенням суду. Договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути розірваний у разі необхідності надання її для суспільних потреб.*



Якщо розірвання договору здійснюється з ініціативи орендаря, то орендодавець має право на одержання від нього орендної плати за землі сільськогосподарського призначення за шість місяців, а за землі несільськогосподарського призначення – за рік, якщо за цей час не знайдеться інший орендар на таких самих умовах. Але таке право зберігається за орендодавцем лише у випадках, коли він не порушував договірних зобов'язань.

У разі розірвання договору оренди з ініціативи орендодавця орендар має право на відшкодування витрат на поліпшення орендованої земельної ділянки, здійснених за згодою орендодавця, та збитків, завданих розірванням договору. Таке право не поширюється на випадки розірвання договору у зв'язку з неналежним виконанням орендарем своїх обов'язків.

Якщо право власності на орендовану земельну ділянку переходить до іншої особи, то це не є підставою для зміни умов або розірвання договору оренди.

*Договір оренди землі може бути поновленим після закінчення строку, на який він був укладений.* Відповідно до ст. 126<sup>1</sup> ЗКУ, поновленню підлягають договори, які містять умову про їх поновлення. Причому відомості про поновлення договору повинні бути внесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Сторони договору мають право відмовитись від його поновлення. Для цього їм потрібно не пізніше як за місяць до дати закінчення дії договору подати до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору.

Згідно з ч. 2 ст. 126<sup>1</sup> ЗКУ договір оренди поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. Поновлення здійснюється без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності бажання жодної із сторін скористатись правом відмови. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається. Після дати закінчення дії договору державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк.

Переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк має орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору. Про свої наміри скористатися таким правом він зобов'язаний повідомити орендодавця не пізніше як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі. До листа-повідомлення про укладення договору оренди на новий строк орендар повинен додати проект договору. При укладенні договору на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

Відповідно до ст. 8 ЗУ «Про оренду землі», «орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду (у володіння та користування іншій особі) без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (крім випадків, визначених законом). Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле

письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду» [55].

У суборенду земельні ділянки передаються на підставі договору суборенди, умови якого не повинні суперечити договору оренди. Він є похідним від договору оренди. Нотаріальне посвідчення договору суборенди земельної ділянки здійснюється за згодою сторін. Строк суборенди не може перевищувати строку дії договору оренди землі. У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки також припиняється. Право суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

Згідно з ч. 7 ст. 8 ЗУ «Про оренду землі» «передача в суборенду земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, земельних ділянок (крім земельних ділянок сільськогосподарського призначення сільськогосподарських угідь), на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить АР Крим, та їх структурних підрозділів, забороняється» [55]. Також заборонено передавати в суборенду земельні ділянки державної або комунальної власності, орендарями яких є інвестори із значними інвестиціями, які використовують ці ділянки для реалізації своїх інвестиційних проектів в рамках укладеного з ними інвестиційного договору відповідно до ЗУ «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями» [28].

Відповідно до ст. 21 ЗУ «Про оренду землі» **«орендна плата за землю** – це платіж, який орендар вносить орендодавцю за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України)» [55].

При обчисленні розміру орендної плати необхідно враховувати індекси інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Відповідно до ст. 288 ПКУ [11] розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

- 1) не може бути меншою розміру земельного податку;
- 2) не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки;
- 3) може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у підпункті 2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

Плата за суборенду земельної ділянки не повинна перевищувати орендної плати. При визнанні в судовому порядку договору оренди землі недійсним отримана орендодавцем орендна плата не повертається.

## ОРЕНДНА ПЛАТА

- Форми: грошова, натуральна (за згодою сторін)
- Натуральна форма передбачає розрахунок грошового еквіваленту вартості товарів на дату внесення плати
- За оренду земельних ділянок державної та комунальної власності – виключно грошова форма
- За земельні ділянки приватної власності переглядається за згодою сторін

### 5.6. Право приватного партнера на земельну ділянку

Відповідно до ст. 1 ЗУ «Про державно-приватне партнерство» *«Державно-приватне партнерство – співробітництво між державою Україна, АР Крим, територіальними громадами в особі відповідних державних органів, що здійснюють управління об'єктами державної власності, органів місцевого самоврядування, Національної*

академії наук України, національних галузевих академій наук (державних партнерів) та юридичними особами, крім державних та комунальних підприємств, установ, організацій (приватних партнерів), що здійснюється на основі договору в порядку, встановленому ЗУ «Про державно-приватне партнерство» та іншими законодавчими актами, та відповідає ознакам державно-приватного партнерства, визначеним цим Законом» [27].

Тобто державно-приватне партнерство – це співпраця держави та приватного власника. Держава надає в користування свої активи, а приватний партнер ефективно ними управляє, розбудовує інфраструктуру або надає суспільно важливі послуги.

Організаційно-правові засади взаємодії державних партнерів з приватними партнерами та основні принципи державно-приватного партнерства на договірній основі визначає ЗУ «Про державно-приватне партнерство» [27].

Згідно з ч. 1 ст. 4 згаданого закону *«державно-приватне партнерство застосовується в таких сферах:*

- виробництво, транспортування і постачання тепла та розподіл і постачання природного газу;

- будівництво та експлуатація автострад, доріг, залізниць, злітно-посадкових смуг на аеродромах, мостів, шляхових естакад, тунелів і метрополітенів, морських і річкових портів та їх інфраструктури;

- машинобудування;

- збір, очищення та розподілення води;

- охорона здоров'я;

- туризм, відпочинок, рекреація, культура та спорт;

- забезпечення функціонування зрошувальних і осушувальних систем;

- поводження з відходами, крім збирання та перевезення;

- виробництво, розподілення та постачання електричної енергії;

- надання соціальних послуг, управління соціальною установою, закладом;

- виробництво та впровадження енергозберігаючих технологій, будівництво та капітальний ремонт житлових

будинків, повністю чи частково зруйнованих внаслідок бойових дій на території проведення антитерористичної операції;

- встановлення модульних будинків та будівництво тимчасового житла для внутрішньо переміщених осіб;

- надання освітніх послуг та послуг у сфері охорони здоров'я;

- управління пам'ятками архітектури та культурної спадщини;

- донорство крові та/або компонентів крові, заготівля, переробка, тестування, зберігання, розподіл і реалізація донорської крові та/або компонентів крові;

- електронні комунікації» [27].

Крім того, державно-приватне партнерство за рішенням державного партнера може застосовуватися і в інших сферах діяльності, які пов'язані з наданням суспільно значущих послуг, за винятком тих видів господарської діяльності, які за законом можуть здійснювати лише державні підприємства, установи та організації.

*Однією з форм державно-приватного партнерства є концесія.* Правові, фінансові та організаційні засади реалізації проектів, що здійснюються на умовах концесії, з метою модернізації інфраструктури та підвищення якості суспільно значущих послуг визначає ЗУ «Про концесію» [49].

*Концесія* «передбачає надання концесієдавцем концесіонеру права на створення або будівництво та управління об'єктом концесії, або надання суспільно значущих послуг у порядку та на умовах, визначених концесійним договором, а також передбачає передачу концесіонеру переважної частини операційного ризику, що охоплює ризик попиту та/або ризик пропозиції» [49].

*«Концесійний договір* – договір між концесіонером та концесієдавцем, який визначає порядок та умови реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії» (ч. 1 ст. 1 ЗУ «Про концесію») [49]. Строк, на який укладається такий договір, згідно зі ст. 3 даного Закону повинен становити не менше 5 років та не більше 50 років, окрім строку концесійного договору щодо будівництва та експлуатації автомобільних доріг, який має становити не менше 10 років.

Відповідно до ч. 1 ст. 94 ЗКУ для здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі для реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії, приватному партнеру (концесіонеру) надаються в оренду земельні ділянки у порядку, встановленому ст. 124 цього Кодексу (крім концесії на будівництво та подальшу експлуатацію автомобільних доріг).

Згідно з ч. 2 ст. 94 ЗКУ «органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, які відповідно до ЗКУ наділені повноваженнями щодо передачі земельних ділянок у користування, зобов'язані у тримісячний строк з дня звернення передати приватному партнеру (концесіонеру) земельну ділянку, визначену договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства (концесійним договором), в оренду на строк дії такого договору» [5].

## **5.7. Право земельного сервітуту**

Ідея сервітутів була започаткована і широко використовувалась в класичному Римському праві. Одночасно з розвитком інституту права власності та володіння було введено в практику право на сервітуту. Потреба в такому праві виникла у зв'язку з розподілом землі на ділянки, коли їх стало настільки багато, що у власників деяких ділянок не було можливості дістатися своєї нерухомості або дороги, не використавши сусідню ділянку. Сервітуту обмежували права одного власника в інтересах інших власників.

З часом юридичні надбання Римського права, в тому числі ідея сервітутів, стали відомі і були прийняті іншими країнами. На даний час в більшості країн з ринковою економікою та з розробленою законодавчою системою регулювання земельних відносин такий інструмент вже давно відомий і досить детально описаний. Основні характеристики та вимоги до сервітуту мають універсальний характер і використовуються у всіх країнах, де існує для них правова база. Проте треба зазначити наявність розбіжностей в сервітутах у різних країнах, оскільки там існують різні підходи до їх визначення, встановлення та відміни.



Для українського законодавства поняття «сервітути» є досить новим.

Згідно зі ст. 98 ЗКУ (ч. 1) «*право земельного сервітуту* – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками)» [5].

## Ознаки права земельного сервітуту

- наявність двох, як правило, суміжних земельних ділянок, з яких одна – обслуговуюча, інша – пануюча
- обслуговуюча земельна ділянка своїми зручностями, перевагами, природними ресурсами усуває недоліки пануючої земельної ділянки
- власнику пануючої земельної ділянки надаються обмежені права щодо використання обслуговуючої ділянки (лише невеликої її частини для чітко зафіксованих потреб)



*Об'єктами права земельного сервітуту* вважаються конкретні *обслуговуючі* земельні ділянки. Земельний сервітут встановлюється на користь визначеної *пануючої* земельної ділянки на вимогу власника чи користувача цієї ділянки для її обслуговування шляхом використання корисних властивостей сусідньої ділянки за домовленістю між власниками цих ділянок. Сервітуту належать нерухомостям, зокрема земельним ділянкам, а не їх власникам.

*Суб'єктами права земельного сервітуту* слід вважати власників земельної ділянки, обтяженої сервітутом, з одного боку, та осіб, що здійснюють право сервітуту, – з іншого. За чинним законодавством це повинні бути громадяни або юридичні особи – власники чи користувачі земельної ділянки.



Залежно від мети використання обслуговуючої ділянки власником (користувачем) пануючої ділянки земельні сервітуту можуть бути постійними і строковими (ст. 98 ЗКУ, ч. 2). Якщо обслуговуюча ділянка знаходиться в користуванні, то строк дії сервітуту, що встановлюється договором між зацікавленою

особою та землекористувачем, не може бути більшим за строк, на який ця земельна ділянка передана у користування землекористувачу.

До постійних відносяться земельні сервітути, при яких за допомогою однієї земельної ділянки на постійній основі обслуговується інша земельна ділянка, в результаті чого задовольняються певні потреби власника (користувача) цієї ділянки. Прикладом постійного земельного сервітуту є сервітут, на підставі якого здійснюється прокладання на свою земельну ділянку певного лінійного об'єкта (наприклад, водопроводу) через суміжну (обслуговуючу) ділянку. Прикладом строкового земельного сервітуту може бути сервітут, за яким здійснюється розташування на сусідній (обслуговуючій) ділянці власником чи користувачем пануючої ділянки будівельних риштувань і складування будівельних матеріалів з метою будівництва або ремонту свого будинку і споруд. По завершенню будівельних чи ремонтних робіт дія цього земельного сервітуту припиняється. Слід зазначити, що дія постійного земельного сервітуту також може бути припинена у визначених випадках.

Важливою умовою є те, що встановлення земельного сервітуту не позбавляє власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений, прав володіння, користування та розпоряджання цією земельною ділянкою (ст. 98 ЗКУ, ч. 3). Для такого власника земельний сервітут повинен здійснюватися найменш обтяжливим способом.

Згідно зі ст. 99 ЗКУ «власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- право проходу та проїзду на велосипеді;
- право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм);
- право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування;
- право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту;
- право на користування земельною ділянкою для потреб геологічного вивчення, у т. ч. дослідно-промислової розробки,

корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення з подальшим їх видобуванням (промислової розробки родовищ) з правом будівництва та розміщення споруд/об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені ст. 98 ЗКУ;

- право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, 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;

- право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;

- 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 худобу до природної водойми;

- право прогону худоби по наявному шляху;

- право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;

- право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопроводних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків;

- право на будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій;

- інші земельні сервітути» [5].

Таким чином, наведений перелік видів права земельного сервітуту не є вичерпним. Власники та користувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення й інших земельних сервітутів. Для прикладу, це може бути право сінокосу та випасу худоби на чужій земельній ділянці; право здійснювати на чужій земельній ділянці заходи щодо охорони довкілля; право вилову риби з берега водного об'єкта; право користування земельною ділянкою для проведення науково-дослідних робіт тощо.

Правовий режим земельних сервітутів визначений у ст. 101 ЗКУ. Зокрема у ч. 1 цієї статті зазначено, що дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу до іншої особи прав на земельну ділянку, щодо якої він встановлений, тобто обслуговуючої. Водночас при переході права власності чи права користування пануючою земельною ділянкою до нового власника (користувача) до останнього переходить і право на обмежене користування обслуговуючою земельною ділянкою відповідно до встановленого земельного сервітуту.

Право земельного сервітуту – це суб'єктивне право винятково особи, що є власником чи користувачем пануючої земельної ділянки. Звідси випливає, що «земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам» (ст.101 ЗКУ, ч. 3) [5]. Разом з тим, право земельного сервітуту може перейти до іншої особи у випадку придбання нею права власності чи права користування пануючою земельною ділянкою.

Встановлення земельного сервітуту є обтяженням обслуговуючої земельної ділянки. Тому власник (користувач) такої ділянки має право вимагати від особи, в інтересах якої встановлений земельний сервітут, компенсації за незручності, викликані обтяженням його ділянки земельним сервітутом, у вигляді плати за його встановлення (ст. 101 ЗКУ, ч. 4).

Якщо власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, зазнає збитків, завданих встановленням земельного сервітуту, то згідно з ч. 5 ст. 101 ЗКУ вони підлягають відшкодуванню. Такі збитки повинні відшкодовуватися в повному обсязі особою, в інтересах якої він встановлений.

Земельний сервітут встановлюється за ініціативою власника або користувача земельної ділянки, який має потребу у використанні суміжної (сусідньої) земельної ділянки для усунення недоліків своєї ділянки. Відповідно до ч. 1 ст. 100 ЗКУ «сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут)» [5].

## Сервітут може бути встановлений

(ст.100 ЗКУ, ч.1)



1) договором



2) законом



3) заповітом



4) рішенням суду

**за ініціативою власника (користувача)  
пануючої земельної ділянки**

Слід зауважити, що донедавна можливість встановлення земельного сервітуту за законом залишалася суто теоретичною, оскільки чинне законодавство України не передбачало випадків, коли земельний сервітут виникав би безпосередньо на підставі закону. Лише після набуття чинності з 01.07.2021 р. абзацом другим ч. 6 ст. 37<sup>1</sup> ЗКУ «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» [5].

Договір щодо встановлення земельного сервітуту укладається між особою, яка вимагає його встановлення (власником чи користувачем пануючої ділянки), та власником (землекористувачем) обслуговуючої земельної ділянки. Типова форма договору земельного сервітуту законом не визначена. З цього випливає, що він може укладатися у довільній формі відповідно до вимог цивільного законодавства. Однак з аналізу норм ст. 208 ЦКУ можна дійти висновку, що договір сервітуту має бути укладений в письмовій формі. Згідно з ч. 2 ст. 100 ЗКУ за домовленістю сторін він може бути посвідчений нотаріально.

Якщо власники (користувачі) сусідніх ділянок не прийшли до згоди щодо встановлення земельного сервіту, то в такому випадку власник (користувач) пануючої земельної ділянки, як зацікавлена сторона, повинен звернутися до суду із заявою про встановлення земельного сервіту. Позивач повинен буде довести суду, що нормальне використання його земельної ділянки неможливе без обтяження сервітутом сусідньої земельної ділянки, а також те, що це питання неможливо вирішити будь-яким іншим способом. Рішення суду про задоволення заяви є підставою для встановлення земельного сервіту.

Встановлення сервіту заповітом по суті є різновидом його встановлення у формі договору. При встановленні земельного сервіту на підставі заповіту сервітут заноситься нотаріусом спочатку до заповіту, а потім – до свідоцтва про право на спадщину, яке є підставою для державної реєстрації такого сервіту. Після смерті спадкодавця особа, на користь якої передбачено встановлення сервіту, також має вчинити певний правочин – погодитися на встановлення сервіту, прийнявши спадщину та вчинивши дії щодо його реєстрації.

«Земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно» (ст. 100 ЗКУ, ч. 2, абз. 4) [5].



Припинення дії земельних сервітутів, відповідно до ч. 1 ст. 102 ЗКУ, можливе у таких випадках:

1) *поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки.* Мова йде про випадки придбання у власність чи отримання у користування власником пануючою земельної ділянки суміжної ділянки, яка виступає обслуговуючою, і навпаки – придбання у власність чи отримання у користування власником обслуговуючої земельної ділянки суміжної ділянки, яка є пануючою;

2) *відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут.* Така відмова може бути здійснена шляхом подання до суб'єкта державної реєстрації прав відповідної заяви;

3) *рішення суду про скасування земельного сервітуту.* У разі прийняття такого рішення суд повинен направити його суб'єкту державної реєстрації прав для внесення відповідних змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

4) *закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут.* Йдеться про строкові земельні сервітути, термін дії яких зазначений у договорі про встановлення земельного сервітуту чи в рішенні суду. Будучи зареєстрованими в Державному реєстрі прав, такі сервітути втрачають дію після закінчення терміну їхньої дії;

5) *невикористання земельного сервітуту протягом трьох років.* Це свідчить про відсутність інтересу до нього з боку власника пануючої земельної ділянки, що може бути обумовлено необґрунтованістю встановлення земельного сервітуту або ж тим, що відпала потреба в користуванні ним. Скасування земельного сервітуту в цьому випадку здійснюється за ініціативою власника обслуговуючої земельної ділянки як зацікавленої у цьому особи шляхом подання до суб'єкта державної реєстрації прав відповідної заяви;

6) *порушення власником сервітуту умов користування сервітutom.* Власник (користувач) пануючої ділянки не має права в односторонньому порядку змінювати умови земельного сервітуту. Якщо ж він допускає відхилення від умов встановленого сервітуту, то він порушує умови користування цим



сервітутом. Факт порушення повинен бути підтверджений рішенням суду, якщо особа, в інтересах якої він був встановлений, заперечує цей факт. Відомості про скасування земельного сервітуту повинні бути внесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Крім розглянутих безумовних підстав припинення дії земельного сервітуту, ч. 2 ст. 102 ЗКУ визначає випадки припинення дії земельного сервітуту в судовому порядку на вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено цей сервітут. До таких випадків належать:

а) *припинення підстав встановлення земельного сервітуту.* Тобто вже усунені недоліки пануючої земельної ділянки і відпала потреба їх компенсувати за рахунок обслуговуючої ділянки;

б) *неможливість використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.* У разі виникнення такої ситуації, власник (користувач) обслуговуючої земельної ділянки має право вимагати в судовому порядку припинення земельного сервітуту.

## **5.8. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови**

У чинному земельному законодавстві набув поширення такий цивільно-правовий інститут, як право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). Він вигідний і зручний тим, що коли власник землі не бажає втрачати право власності на землю, але й сам не має можливості обробляти її, то в такому разі він може передати її в довгострокове користування іншим особам.

Суть цього правового інституту полягає в тому, що власник передає землекористувачу право володіння та користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, зберігаючи за собою право розпорядження нею. Використовуючи земельну ділянку на умовах емфітевзису, землекористувач веде господарство на власний розсуд, вирішує сільськогосподарську

продукцію з дотриманням вимог законодавства і умов договору, застосовуючи лише такі способи виробництва, які не погіршують стан земельної ділянки та екологічний стан довкілля. При цьому вся вирощена сільськогосподарська продукція є власністю землекористувача. Інтерес власника земельної ділянки полягає в отриманні плати за користування земельною ділянкою, забезпеченні її фактичного обробітку та поліпшенні корисних властивостей землі.

Поряд із емфітевзисом виник і набув поширення також такий цивільно-правовий інститут, як право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). Застосування такого інституту є вигідним, з одного боку, для землекористувача, оскільки останньому не потрібно витрачати значні кошти на купівлю землі під будівництво, а з іншого – власнику земельної ділянки, який матиме можливість отримувати прибуток у вигляді плати за користування його земельною ділянкою.

Суть цього правового інституту полягає в тому, що власник земельної ділянки надає її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель, зберігаючи за собою право розпорядження нею. Використовуючи земельну ділянку на умовах суперфіцію, землекористувач здійснює її забудову. При цьому право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови, є його власністю, якою він розпоряджається на власний розсуд.

Відповідно до ч. 1 ст. 102<sup>1</sup> ЗКУ «право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб» [5]. Право суперфіцію може виникати також на підставі заповіту.

Згідно з ч. 8 ст. 102<sup>1</sup> ЗКУ «укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови здійснюється відповідно до ЦКУ з урахуванням вимог ЗКУ» [5]. За домовленістю сторін такі договори можуть бути посвідчені нотаріально.

Право емфітевзису, суперфіцію може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування (ст. 102<sup>1</sup> ЗКУ, ч. 2). Винятком є право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності, яке «не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім випадків переходу права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, інші будівлі та споруди) або у разі, коли право емфітевзису, суперфіцію було набуто землекористувачем на земельних торгах» (ст. 102<sup>1</sup> ЗКУ, ч. 5) [5].

Нормами ч. 3 ст. 102<sup>1</sup> ЗКУ заборонена передача земельної ділянки, що перебуває в оренді, її власником іншій особі на праві емфітевзису, суперфіцію.

Відповідно до ч. 4 ст. 102<sup>1</sup> ЗКУ, «особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, має право володіти та користуватися земельною ділянкою в повному обсязі відповідно до договору» [5]. Зокрема, зазначена особа може передавати цю земельну ділянку в оренду на строк, що не перевищує строк договору емфітевзису. Слід зазначити, що договором емфітевзису може бути встановлено заборону на передачу такої земельної ділянки в оренду. Оскільки заборона є обтяженням речових прав на земельну ділянку, вона підлягає державній реєстрації у порядку, визначеному законом.

«Строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), а також строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови (суперфіцій) не може перевищувати 50 років» (ст. 102<sup>1</sup> ЗКУ, ч. 6) [5]. Земельні ж ділянки приватної власності можна передавати в користування за договором суперфіцію на будь-який строк.

Власники земельних ділянок, наданих для сільськогосподарських потреб або для забудови, мають право на одержання плати за користування ними.

В ч. 9 ст. 102<sup>1</sup> ЗКУ визначено, що право емфітевзису, суперфіцію «припиняються в разі:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

- спливу строку, на який було надано право користування;
- відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;
- прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб;
- невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років;
- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів емфітевзису та суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства);
- за згодою сторін договору емфітевзису, суперфіцію» [5].

Крім того, згідно з ЦКУ право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови може бути припинене за рішенням суду і в інших випадках, встановлених законом (відповідно статті 412, 416).

### **Контрольні питання**

1. *Розкрийте зміст і дайте загальну характеристику права землекористування.*
2. *Хто є суб'єктами права землекористування?*
3. *Що є об'єктами права землекористування?*
4. *Якими правами володіють землекористувачі?*
5. *Які обов'язки щодо використання і охорони земель покладені на землекористувачів?*
6. *Дайте визначення права постійного користування земельною ділянкою.*
7. *Назвіть суб'єктів права постійного землекористування.*
8. *Розкрийте зміст поняття оренди землі.*
9. *Що є об'єктами оренди землі?*
10. *Хто є орендодавцями земельних ділянок?*
11. *Хто може бути орендарями земельних ділянок?*
12. *Що таке договір оренди землі?*

13. Назвіть істотні умови договору оренди землі.
14. На який строк може бути укладений договір оренди землі?
15. Який порядок укладення договорів оренди землі?
16. Чи є обов'язковим нотаріальне посвідчення договору оренди землі?
17. З якого моменту земельна ділянка за договором оренди землі вважається переданою орендодавцем орендареві?
18. У яких випадках припиняється дія договору оренди землі?
19. Який порядок поновлення договору оренди землі?
20. Що таке суборенда земельних ділянок?
21. Як визначається розмір орендної плати за землю?
22. В якій формі може сплачуватись орендна плата за землю?
23. Що являє собою державно-приватне партнерство?
24. Що таке концесія?
25. Що таке концесійний договір?
26. На який строк може бути укладений концесійний договір?
27. У яких сферах застосовується державно-приватне партнерство?
28. На яких умовах надаються земельні ділянки для здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі для реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії?
29. Який порядок надання земельних ділянок в оренду для здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі для реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії?
30. Розкрийте поняття і зміст права земельного сервітуту.
31. Назвіть об'єкти та суб'єктів права земельного сервітуту.
32. Які ознаки права земельного сервітуту?
33. Назвіть види земельних сервітутів.
34. Охарактеризуйте правовий режим земельних сервітутів.
35. Який порядок встановлення земельних сервітутів?
36. У яких випадках припиняється дія земельних сервітутів?
37. Розкрийте поняття та зміст права емфітевзису, суперфіцію.
38. На яких підставах виникає право емфітевзису, суперфіцію?
39. На який строк може бути передана земельна ділянка в користування на праві емфітевзису, суперфіцію?
40. Які підстави припинення права емфітевзису, суперфіцію?

## 6. ДОБРОСУСІДСТВО. ОБМЕЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

### 6.1. Поняття та зміст добросусідства в земельному праві

Як відомо, земельне законодавство надає власникам та користувачам земельних ділянок свободу вибору способів та видів їх використання в межах цільового призначення цих ділянок. Однак, обраний власником чи користувачем земельної ділянки відповідно до чинного законодавства спосіб та вид її використання може по-різному впливати на осіб, які використовують сусідні (суміжні) земельні ділянки. Трапляються випадки, коли останні зазнають негативного впливу від діяльності, яку здійснює власник чи користувач сусідньої ділянки.



#### **Право добросусідства –**

сукупність правових норм, які регулюють відносини, що виникають між власниками та користувачами сусідніх (в т.ч. суміжних) земельних ділянок

Добросусідство означає таке використання землі, за якого власникам і землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдавалося б найменше незручностей. Згідно з ч. 1 ст. 103 ЗКУ такими незручностями є затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо. Іншими словами, власники та користувачі земельних ділянок не повинні здійснювати неприпустимий вплив на сусідні земельні ділянки, тобто вони зобов'язані не використовувати свої земельні ділянки способами,

які не дозволяють використання сусідніх земельних ділянок їх власниками та користувачами за цільовим призначенням.

Правила добросусідства передбачають, що власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані здійснювати будь-яку дозволена діяльність на своїх ділянках, не порушуючи права на землю один одного, співпрацювати в напрямку «забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель (обмін земельних ділянок, раціональна організація територій, дотримання сівозмін, встановлення, зберігання межових знаків тощо)» (ч. 3 ст. 103 ЗКУ) [5].

Вимога додержуватись правил добросусідства є обов'язком усіх власників і землекористувачів, що закладено в нормах статей 91 та 95 ЗКУ.

Власники та землекористувачі земельних ділянок вправі вимагати припинення на сусідній ділянці діяльності, яка може шкідливо вплинути на здоров'я людей, тварин, на стан повітря, земельних ділянок тощо. При недосягненні згоди між власниками сусідніх ділянок щодо усунення шкідливого впливу діяльності власника однієї ділянки на стан іншої ділянки власник останньої вправі звернутися з позовом до суду.

На підставі викладеного можна зробити висновок, що правила добросусідства виступають як обмеження щодо здійснення не лише права власності на земельну ділянку, а й інших прав на землю, зокрема права постійного користування земельною ділянкою, оренди, емфітевзису, суперфіцію тощо.

Передумовою існування добросусідських відносин між володільцями суміжних земельних ділянок і запобігання можливим конфліктам між ними є чітке визначення меж ділянок. Дотримання встановлених меж є обов'язком власників земельних ділянок та землекористувачів (ч. 6 ст.106 ЗКУ). Згідно з ч. 1 ст. 106 ЗКУ межові знаки належать до таких об'єктів, витрати на встановлення яких несуть власники суміжних ділянок у рівних частинах. Власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню спільних меж, а також відновленню межових знаків у випадках,

коли вони відсутні, зникли, перемістились або стали невизначеними (ч. 3 ст. 106 ЗКУ).

Відповідно до ч. 1 ст. 107 ЗКУ «основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації» [5]. При неможливості виявлення дійсних меж їх встановлюють за фактичним використанням земельної ділянки. Коли і цього неможливо встановити, то, згідно з ч. 2 ст. 107 ЗКУ, кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки.

Відповідно до ч. 1 ст. 108 ЗКУ, якщо «сусідні земельні ділянки відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом або іншою спорудою, то власники цих ділянок мають право на їх спільне використання» [5]. При цьому витрати на утримання споруди в належному стані вони несуть у рівних частинах (ч. 2 ст. 108 ЗКУ). Це правило не застосовується у випадках, коли за зовнішніми ознаками межові споруди належать тільки одному із сусідів.

ЗКУ у ст. 109 встановлює спеціальні правила використання дерев, які стоять на межі сусідніх земельних ділянок, та їх плодів власниками таких ділянок. По-перше, сусіди мають право використовувати їх у рівних частинах. По-друге, кожен із сусідів має право вимагати ліквідувати дерева, які стоять на спільній межі, причому витрати покладаються на них у рівних частинах. Такі витрати буде нести сусід, який вимагає ліквідації дерев, якщо інший сусід відмовляється від своїх прав на ці дерева. По-третє, встановлено заборону на ліквідацію дерев (кущів), якщо вони слугують межовими знаками і не можуть бути замінені іншими межовими знаками.

Нормами ст. 105 ЗКУ закріплене право власників та землекористувачів земельних ділянок відрізати корені та гілки дерев і кущів, які проникають з сусідньої земельної ділянки. Але варто зауважити, що так чинити можна лише тоді, коли таке проникнення є перешкодою у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням. У будь-якому іншому випадку положення земельного та цивільного законодавства не дають права власникам (землекористувачам) на знищення чи пошкодження зелених насаджень, які проникають з сусідньої ділянки, під загрозою відповідальності.



## 6.2. Поняття та види обмежень прав на землю

Нормами ст. 41 Конституції України визначено, що «ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності», а також, що «використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію й природні якості землі» [8]. Водночас у ч. 3 ст. 13 підкреслено, що власність зобов'язує, вона не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству.

З урахуванням цього для забезпечення захисту суспільних інтересів законодавство встановлює певні обмеження прав, зокрема права власності, в тому числі на землю. Ці обмеження визначають межі реалізації права власності на земельні ділянки. Вони не повинні суперечити принципам гарантування права власників розпоряджатися земельними ділянками, і водночас мають забезпечувати раціональне й ефективне використання та охорону земель. Характер обмежень повинен бути таким, щоб в результаті не було завдано збитків земельній ділянці, щодо якої вони встановлені, а також не створювались перешкоди її використанню за цільовим призначенням. При цьому головним принципом регулювання земельних відносин повинне бути забезпечення паритету приватних і суспільних інтересів.

Одним із видів обмежень прав на землю є обмеження, встановлені на використання власником земельної ділянки або її частини (ч. 1 ст. 110 ЗКУ, абз. 1).

### Обмеження у використанні земель

- **заборона здійснення** окремих видів господарської діяльності, пов'язаної з використанням землі, або **утримання** від здійснення певних дій
- **вимога здійснення** певних дій або **виконання** визначених робіт
- **обмежене використання чужої земельної ділянки** з певною метою

Згідно з ч. 2 ст. 111 ЗКУ «можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

- умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- заборона на провадження окремих видів діяльності;
- заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;
- обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг» [5].

Обмеженнями треба вважати й будь-які заборони та вимоги, що приписують утримуватися від здійснення певних дій, які передбачені законодавством для відповідних видів земельних ділянок за наявності певних умов і не застосовуються до інших ділянок аналогічного цільового призначення. Такими обмеженнями щодо земельної ділянки може бути, наприклад, встановлення: заборони на її продаж або інше відчуження певним особам протягом встановленого строку; заборони на передачу ділянки в оренду (суборенду); права на переважну купівлю у разі її продажу; умови прийняття спадщини лише визначеним спадкоємцем; інших зобов'язань, обмежень або умов.

Крім розглянутих обмежень у використанні земель, абз. 9 ч. 2 ст. 111 ЗКУ визначає обмеження у використанні земель у сфері забудови, що встановлюються певним видом містобудівної документації на місцевому рівні. До таких обмежень відносять: гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд; максимально допустиму щільність населення в межах житлової забудови; мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд; планувальні обмеження територій. Ці обмеження вносяться до ДЗК та містобудівного кадастру.

Норми ч. 5 ст. 111 ЗКУ закріплюють вимогу зазначати відомості про всі обмеження у використанні земель у відповідній проектній і технічній документації із землеустрою, а також вносити їх до ДЗК.

Згідно з ч. 1 ст. 110 ЗКУ (абз. 2) «право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб» [5]. У ЗКУ відсутнє чітке визначення поняття «обтяження прав». В ч. 1 ст. 111 ЗКУ лише зазначено, що «обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження» [5]. Проте визначення поняття «обтяження» наведене у ст. 2 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»: «обтяження – заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, або такі, що виникли з правочину» [29].

Обтяження прав на земельну ділянку є особливим видом обмеження прав на землю, при якому обмежуються права *конкретних* власника чи користувача *конкретної* земельної ділянки. Одним із випадків встановлення обтяження прав на земельну ділянку є використання її в якості об'єкта застави (іпотеки). Обтяження прав має місце і у випадках встановлення земельного сервітуту, а також накладення за рішенням суду заборони щодо відчуження земельної ділянки з метою забезпечення позову тощо.

Згідно з ч. 2 ст. 110 ЗКУ «перехід права власності на земельну ділянку, зміна її цільового призначення не припиняє встановлених обмежень, обтяжень» [5]. Поділ чи об'єднання земельних ділянок також не припиняє дії встановлених обмежень та обтяжень, «крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки» (ч. 3 ст. 110 ЗКУ) [5].

Обмеження на використання земельних ділянок та обтяження прав на земельну ділянку мають ряд відмінних ознак,

до яких відносять, перш за все, способи встановлення та способи реєстрації.

## Обмеження у використанні земель встановлюються

- законом
- підзаконними актами

Є чинними з моменту набуття чинності відповідними нормативно-правовими актами

- договором
- рішенням суду

Підлягають державній реєстрації в ДЗК і є чинними з моменту реєстрації

- містобудівною документацією на місцевому рівні

Є чинними з моменту внесення відомостей про них до ДЗК

## Обтяження прав на земельну ділянку встановлюються

- законом

Є чинними з моменту набуття чинності відповідним законом

- актом уповноваженого органу державної влади або посадової особи
- договором

Підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно і є чинними з моменту реєстрації

### **6.3. Правовий режим зон, які підлягають особливій охороні**

Земельне законодавство України передбачає встановлення навколо земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти природного, культурного, промислового, оборонного та іншого призначення, охоронних зон, зон санітарної охорони, зон особливого режиму використання земель, санітарно-захисних зон тощо. В межах виділених зон діють певні обмеження щодо використання земель, що забезпечує створення відповідного режиму їх використання. Основним призначенням таких зон є або охорона і захист відповідного об'єкта від несприятливих антропогенних впливів, або навпаки, зменшення негативного впливу з боку об'єкта на людей та довкілля, або забезпечення його функціонування, збереження та охорони, захисту населення і довкілля від впливу аварійних ситуацій тощо.

Правовий режим земель зазначених зон визначається законодавством України.

Відповідно до ст. 112 ЗКУ «охоронні зони створюються:

- навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту зазначених об'єктів від несприятливих антропогенних впливів;

- навколо споруд електронних комунікацій, у тому числі базових станцій мобільного зв'язку, земних станцій супутникового зв'язку, уздовж ліній електронних комунікаційних мереж, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти» [5].

Згідно зі ст. 113 ЗКУ «зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності» [5].

У межах зон санітарної охорони забороняється діяльність, яка може призвести до заподіяння шкоди об'єктам, навколо яких вони створені.

Відповідно до ст. 114 ЗКУ «санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови» [5].

Будівництво житла, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей у межах санітарно-захисних зон, забороняється.

Ст. 115 ЗКУ визначає, що «зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особливий режим використання земель» [5].

Перелік обмежень, зазначений у главі 18 ЗКУ не є вичерпним. Його можна продовжити, виділивши також обмеження прав на землю, які встановлені і діють в межах водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, берегових смуг водних шляхів тощо.

Відповідно до ст. 87 Водного кодексу України, *водоохоронні зони* встановлюються «вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм» «для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку» [1].

Водоохоронна зона є природоохоронною територією, на якій регулюється господарська діяльність. Зокрема тут заборонено використовувати стійкі та сильнодіючі пестициди; влаштовувати кладовища, скотомогильники, звалища, поля фільтрації; скидати неочищені стічні води, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.

*Прибережні захисні смуги* згідно зі ст. 60 ЗКУ «встановлюються вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності» [5].

Такі смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, за винятком земель морського і внутрішнього водного транспорту. Вони є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності. Відповідно до ч. 2 ст. 61 ЗКУ, «у прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється: розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво; зберігання та застосування пестицидів і добрив; влаштування літніх таборів для худоби; будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій, майданчиків для занять спортом на відкритому повітрі, об'єктів фізичної культури і спорту, які не є об'єктами нерухомості), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів; влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо; миття та обслуговування транспортних засобів і техніки; випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням встановленого порядку» [5].

Відповідно до ст. 64 ЗКУ, *берегові смуги водних шляхів* встановлюються «на судноплавних водних шляхах за межами населених пунктів для користування з метою проведення робіт, пов'язаних із судноплавством» [5]. Порядок встановлення і використання таких смуг визначає КМУ.

### **Контрольні питання**

1. *В чому полягає зміст добросусідства в земельному праві?*
2. *Як розподіляються витрати на встановлення межових знаків між власниками суміжних ділянок?*
3. *Що є основою для відновлення меж земельної ділянки?*
4. *Хто несе витрати на утримання споруди, яка розділяє сусідні земельні ділянки?*
5. *Які правила встановлює ЗКУ щодо використання дерев, які стоять на межі сусідніх земельних ділянок, та їхніх плодів власниками таких ділянок?*
6. *Розкрийте поняття обмеження прав на землю.*
7. *Назвіть види обмежень прав на землю.*
8. *Які обмеження щодо використання земель у сфері забудови встановлюються містобудівною документацією на місцевому рівні?*
9. *Яка вимога щодо відомостей про обмеження у використанні земель закладена в ст. 111 ЗКУ?*
10. *Що таке обтяження прав на земельну ділянку?*
11. *Чи впливає на дію встановлених обмежень та обтяжень перехід права власності на земельну ділянку, зміна її цільового призначення?*
12. *Як встановлюють обмеження у використанні земель?*
13. *Де реєструють обмеження у використанні земель?*
14. *Як встановлюють обтяження прав на земельну ділянку?*
15. *З якого моменту є чинними обмеження у використанні земель та обтяження прав на земельну ділянку?*
16. *Де реєструють обтяження прав на земельну ділянку?*
17. *Назвіть зони, які підлягають особливій охороні.*
18. *З якою метою встановлюють охоронні зони?*
19. *З якою метою створюють зони санітарної охорони?*
20. *З якою метою створюють санітарно-захисні зони?*
21. *Навколо яких об'єктів утворюють зони особливого режиму використання земель?*
22. *Для чого встановлюють водоохоронні зони?*
23. *З якою метою встановлюють прибережні захисні смуги?*
24. *З якою метою встановлюють берегові смуги водних шляхів?*



## 7. НАБУТТЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ГРОМАДЯНАМИ ТА ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ

### 7.1. Підстави набуття права на земельну ділянку із земель державної та комунальної власності

Одним із основних джерел набуття земельних ділянок громадянами та юридичними особами є землі державної або комунальної власності. Набуття права власності або права користування земельними ділянками в цьому випадку здійснюється за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень або за результатами аукціону (ст. 116 ЗКУ, ч. 1).

### **ПІДСТАВИ набуття громадянами та юридичними особами права на землю:**

- рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування



- результати аукціону



Норми цієї статті не застосовуються щодо земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації. Набуття права власності громадянами та юридичними особами на такі ділянки відбувається в порядку, визначеному ч. 1 ст. 128 ЗКУ. Дана стаття визначає порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам, за яким продаж земельних

ділянок державної (крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації) та комунальної власності провадиться місцевими державними адміністраціями, РМ АРК або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень. Відповідно до ст. 17<sup>1</sup> ЗКУ, продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюють державні органи приватизації. Отже, підсумовуючи викладене, можна зробити висновок, що громадяни та юридичні особи можуть набути право власності на земельні ділянки державної власності, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, лише шляхом їх купівлі. Продаж таких ділянок здійснюють державні органи приватизації.

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування. Цілком очевидно, що передача земель державної або комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб змінює форму власності на землю.

Для громадян України у визначених законом випадках передбачена можливість безоплатного одержання земельних ділянок у власність. Так, відповідно до ч. 3 ст. 116 ЗКУ, «безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі:

а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;

б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

в) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації» [5], визначених ст. 121 ЗКУ.

Але слід зазначити, що при цьому закріплені певні обмеження. Як зазначено в ч. 4 ст. 116 ЗКУ, «передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян в межах норм, визначених Земельним кодексом, провадиться один раз по кожному виду цільового призначення» [5].

## **7.2. Повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування**

Чинне земельне законодавство розмежує повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування. При цьому береться до уваги переважно територіальний фактор розташування ділянки і фактор приналежності до державної чи комунальної власності того чи іншого суб'єкта.

Відповідно до ч. 1 ст. 122 ЗКУ:

### **➤ Сільські, селищні, міські ради**

**передають земельні ділянки у власність або у користування**

- ✓ із земель комунальної власності відповідних територіальних громад
- ✓ для всіх потреб

Згідно з ч. 2 ст. 122 ЗКУ:

### **➤ ВР АР Крим, обласні, районні ради**

**передають земельні ділянки у власність або у користування**

- ✓ з відповідних земель спільної власності територіальних громад
- ✓ для всіх потреб

Умовою здійснення цих повноважень є наявність спільної власності територіальних громад у межах району чи області на конкретні земельні ділянки.

Повноваження *районних державних адміністрацій* щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування закріплені в ч. 3 ст. 122 ЗКУ:

➤ **Районні державні адміністрації**  
**передають земельні ділянки у власність або у користування**

- ✓ із земель державної власності
- ✓ на їхній території
- ✓ у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб
- ✓ за межами населених пунктів для:
  - ведення водного господарства
  - будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо) В АР Крим при цьому необхідне погодження з РМ АР Крим
  - індивідуального дачного будівництва



(крім випадків, коли діють повноваження Центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів або КМУ)

Відповідно до ч. 4 ст. 122 ЗКУ:

➤ **Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальні органи**

**передають у власність або у користування земельні ділянки** (крім випадків, коли діють повноваження КМУ)

- ✓ сільськогосподарського призначення державної власності
- ✓ для всіх потреб



Частина 5 ст. 122 ЗКУ визначає повноваження *обласних державних адміністрацій* щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування.

### ➤ **Обласні державні адміністрації**

**передають у власність або у користування земельні ділянки**

- ✓ із земель державної власності
- ✓ на їхній території
- ✓ для всіх потреб
- ✓ у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів
- ✓ що не входять до складу певного району, або у випадках, коли районна державна адміністрація не утворена



(крім випадків, коли діють повноваження районних державних адміністрацій, Центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів або КМУ)

Повноваження *Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій* щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування визначені у ч. 6 ст. 122 ЗКУ.

### ➤ **Київська та Севастопольська міські державні адміністрації**

**передають у власність або у користування земельні ділянки**

- ✓ із земель державної власності
- ✓ у межах їхніх територій
- ✓ для всіх потреб

(крім випадків, коли діють повноваження Центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів або КМУ)

РМ АРК здійснює передачу земельних ділянок у власність або у користування згідно з повноваженнями, закріпленими в ч. 7 ст. 122 ЗКУ.

➤ **Рада міністрів АР Крим на території АР Крим**

**1) передає земельні ділянки у власність або у користування**

- ✓ із земель державної власності
- ✓ для всіх потреб
- ✓ у межах сіл, селищ, міст, що не входять до складу певного району, та за межами населених пунктів

(крім випадків, коли діють повноваження РДА, Центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів або КМУ)

**2) погоджує передачу таких земель у власність або у користування РДА для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо).**

Частина 8 ст. 122 ЗКУ визначає повноваження *Кабінету Міністрів України* щодо передачі земельних ділянок із земель державної власності у власність або у користування.

➤ **Кабінет Міністрів України**

**передає із земель державної власності**

**1) у власність або у користування земельні ділянки**

- ✓ які не входять до складу адміністративно-територіальних одиниць
- ✓ для всіх потреб

**2) у постійне користування земельні ділянки**

- ✓ примусово вилучені у державну власність відповідно до ЗУ «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів»
- ✓ с.-г. призначення державним підприємствам після вилучення з постійного користування інших державних підприємств без їх згоди

**3) у користування земельні ділянки**

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

### 7.3. Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами

Передача земельних ділянок у власність є складним юридичним фактом, як за своїм документальним оформленням, так і за здійсненням відповідних реальних дій.

У ст. 118 ЗКУ закріплений процесуальний порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами у кожному із трьох випадків, передбачених ч. 3 ст. 116 ЗКУ. В першу чергу, мова йде про приватизацію громадянами *земельних ділянок, які вже перебувають в їх користуванні*. Визначений у ст. 118 ЗКУ порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами у цьому випадку передбачає:

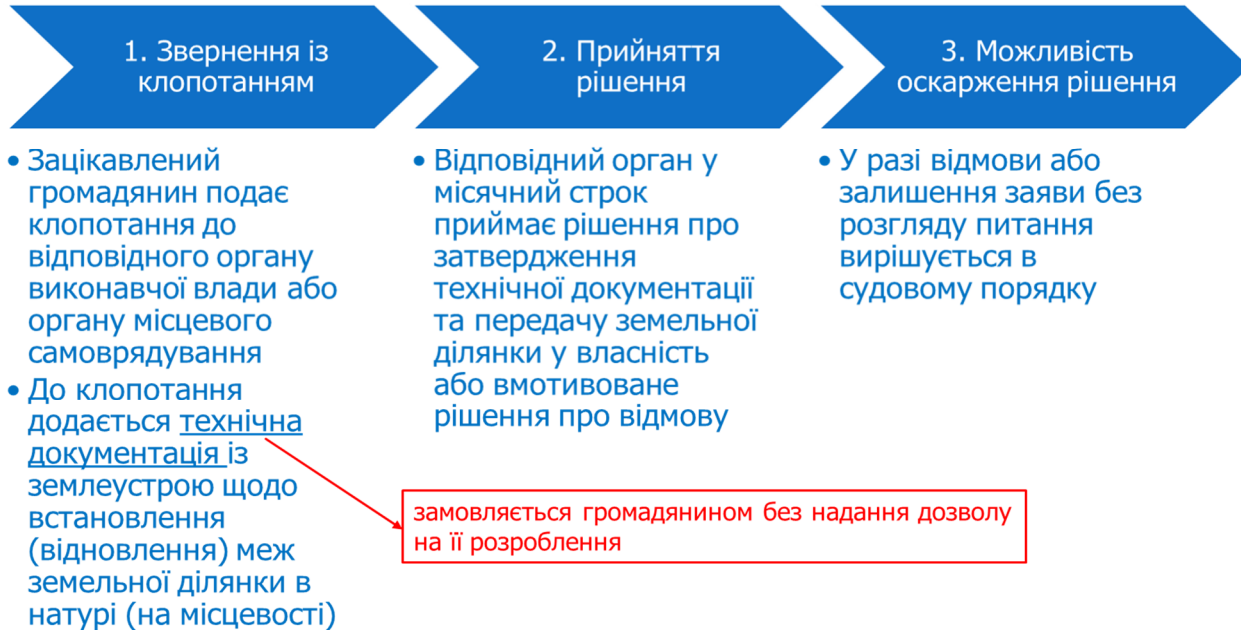
1) звернення зацікавленого громадянина з клопотанням «до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, що передає у власність земельні ділянки державної чи комунальної власності відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗКУ. До клопотання додається розроблена відповідно до ЗУ «Про землеустрій» технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що замовляється громадянином без надання дозволу на її розроблення» [5];

2) розгляд клопотання відповідним органом у місячний строк з дня отримання технічної документації і прийняття рішення про її затвердження та передачу земельної ділянки у власність або вмотивоване рішення про відмову.

У межах встановлених норм (ст. 121 ЗКУ) приватизація земельних ділянок здійснюється безоплатно, а частина земельної ділянки, яка перевищує вказані норми безоплатної приватизації, може передаватися у приватну власність за плату або надаватися в оренду;

3) «у разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду питання вирішується в судовому порядку» [5].

## а) ділянки перебувають в користуванні громадян



Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами



Деякі особливості має порядок безоплатного одержання громадянами у приватну власність земельних ділянок у *випадку приватизації державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій*. Частина 3 ст. 118 ЗКУ визначає наступний порядок такої приватизації:

1) «громадяни – працівники державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок, які перебувають в постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотанням про розроблення проекту землеустрою щодо приватизації цих земель до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає у власність земельні ділянки державної чи комунальної власності відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗКУ» [5];

2) «відповідний орган в місячний термін розглядає клопотання і надає дозвіл підприємствам, установам та організаціям на розробку проекту приватизації земель» [5]. Надання дозволу на розробку проекту приватизації зазначених земель оформляється самостійним рішенням органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади.

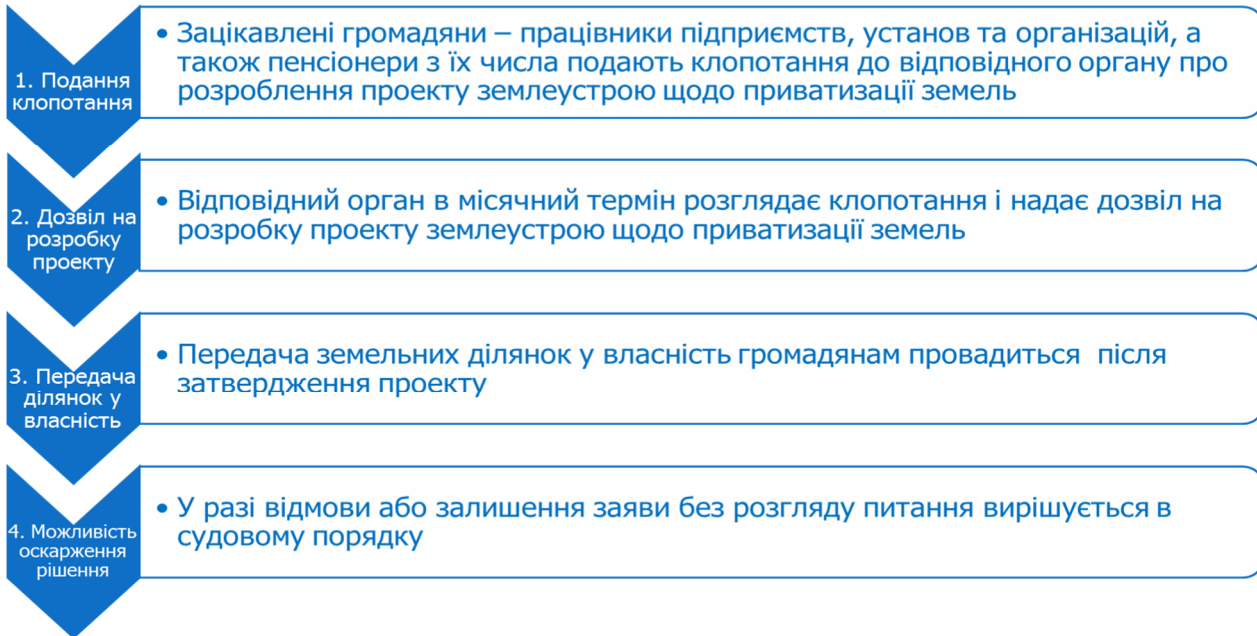
Проект землеустрою щодо приватизації земель розробляється суб'єктами господарювання, які є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, у строки, що обумовлюються угодою сторін;

3) «передача земельних ділянок у власність громадянам – працівникам державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерам з їх числа, провадиться після затвердження проекту землеустрою щодо приватизації земель» [5]. Згідно зі ст. 186 ЗКУ такий проект затверджується відповідним органом виконавчої влади або відповідною сільською, селищною, міською радою;

4) «у разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду питання вирішується в судовому порядку» [5].

## **б) при приватизації державних і комунальних с.-г. підприємств, установ та організацій**

142



Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами

Набуття громадянами земельних ділянок із земель державної і комунальної власності *в межах норм безоплатної приватизації*, визначених ст. 121 ЗКУ, здійснюється в наступному порядку:

1) відповідно до ч. 6 ст. 118 ЗКУ «громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки 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 (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає у власність земельні ділянки державної чи комунальної власності відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗКУ. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри» [5]. До клопотання необхідно додати:

– «графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки,

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

– документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства)» [5];

2) відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою для відмови 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, відповідної документації із землеустрою, затверджених у встановленому законом порядку.

У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання відповідний орган не надав дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність особи, *якій належить право власності на об'єкт нерухомості*, розташований на такій земельній ділянці, або мотивовану відмову у його наданні, то зацікавлена особа у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення проекту без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Такі дії можна назвати правилом «мовчазної згоди»;

3) відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування протягом десяти робочих днів з дня прийняття рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або з дня повідомлення зацікавленою особою про замовлення такого проекту без надання дозволу у порядку «мовчазної згоди» зобов'язаний відобразити на картографічній основі ДЗК орієнтовне місце розташування земельної ділянки, вказати дату і номер відповідного рішення, а також майбутнє цільове призначення земельної ділянки. Зазначена інформація підлягає оприлюдненню на безоплатній основі на офіційному веб-сайті Держгеокадастру;

4) «проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян суб'єктами господарювання, які є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, у строки, що обумовлюються угодою сторін» [5];

5) відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки приймає рішення про затвердження проекту та надання земельної ділянки у власність;

6) «у разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду питання вирішується в судовому порядку» [5].

## в) одержання земельних ділянок в межах норм безоплатної приватизації

### 1. Звернення із клопотанням

- Звернення громадянина з клопотанням до відповідного органу із зазначенням цільового призначення ділянки та її орієнтовних розмірів
- Додаються:
  - графічні матеріали із зазначенням бажаного місця розташування ділянки,
  - погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки),
  - документи, що підтверджують досвід роботи в с.-г. або наявність аграрної освіти (при наданні ділянки для ведення ФГ)

### 2. Розгляд клопотання

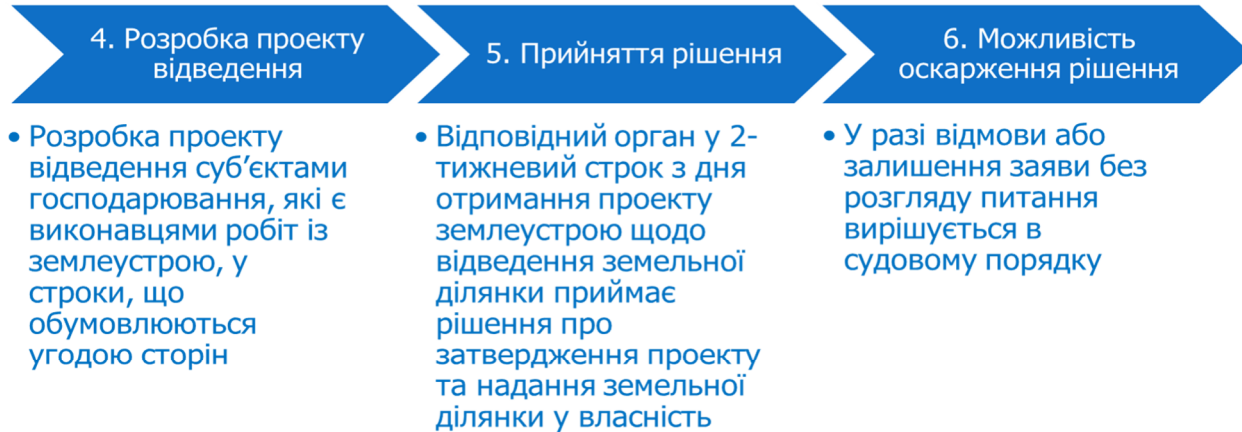
- Розгляд клопотання в місячний термін і надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки або надання мотивованої відмови
- Підстави для відмови – невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законодавства, містобудівної та землепорядної документації
- Правило "мовчазної згоди" (стосується випадку, коли ділянка забудована і об'єкт нерухомості є власністю зацікавленої особи-заявника)

### 3. Оприлюднення інформації

- Відповідний орган зобов'язаний протягом десяти робочих днів з дня прийняття рішення про надання дозволу на розроблення проекту відведення відобразити інформацію на картографічній основі ДЗК, а також оприлюднити її на офіційному веб-сайті Держгеокадастру

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами

## в) одержання земельних ділянок в межах норм безоплатної приватизації



Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами (продовження)

## 7.4. Набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю

Набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю – це набуття права на земельну ділянку за давністю користування. Слід підкреслити, що *таке право мають лише фізичні особи*, тобто громадяни.

Умовами набуття зазначеного права, відповідно до ч. 1 ст. 119 ЗКУ, є добросовісне, відкрите і безперервне протягом п'ятнадцяти років користування відповідною земельною ділянкою. Відсутність будь-якої однієї з названих умов свідчить про відсутність достатніх підстав для реалізації права набувальної давності. Ще однією умовою набувальної давності можна вважати відсутність у громадянина або членів його сім'ї документів, що засвідчують наявність у них прав на земельну ділянку. За наявності всіх зазначених умов громадянин може звернутися до РМ АРК, органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу такої земельної ділянки у їхню власність.

Відповідно до ч. 2 ст. 119 ЗКУ «набуття громадянами права власності на земельну ділянку за давністю користування здійснюється в порядку безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами згідно із ст. 118 ЗКУ в межах норм, визначених ст. 121 ЗКУ» [5].



## **7.5. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права на об'єкт нерухомого майна, що розміщений на ній**

Чинне цивільне і, відповідно, земельне законодавство пов'язує право на земельну ділянку з правом на розміщені на ній об'єкти нерухомого майна. Зокрема, цей принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди закріплений у ст. 377 ЦКУ. В даній статті зазначено, що «до особи, яка набула право власності на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, право власності на який зареєстровано у визначеному законом порядку, або частку у праві спільної власності на такий об'єкт, одночасно переходить право власності (частка у праві спільної власності) або право користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, у порядку та на умовах, визначених ЗКУ» [69]. Зазначена стаття закріплює також умову, що перехід права власності на земельну ділянку повинен здійснюватися одночасного з переходом права власності на об'єкт нерухомого майна.

Відносини щодо переходу права на земельну ділянку у разі набуття права на об'єкт нерухомого майна, що розміщений на ній, регулюються ст. 120 ЗКУ. В даній статті відображені відповідні положення ЦКУ.

В ч. 1 згаданої статті визначено, що «у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від попереднього власника до набувача такого об'єкта без зміни її цільового призначення» [5]. Таке ж правило поширюється також на частку у праві спільної власності на земельну ділянку.

Відповідно до ч. 2 ст. 120 ЗКУ, «у разі набуття частки у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна, право власності на земельну ділянку (крім земель державної, комунальної власності), на якій розміщено цей об'єкт, одночасно переходить від попереднього власника до набувача такого об'єкта



у розмірі належної попередньому власнику частки на об'єкт, крім випадку, коли йому належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку в іншому розмірі» [5]. В цьому випадку право власності переходить у такому самому розмірі.

Як зазначено в ч. 16 цієї ж статті, предметом правочину, що передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна, повинна бути також земельна ділянка (або частка у праві спільної власності на неї), на якій розміщений цей об'єкт. «Істотною умовою договору, який передбачає такий перехід права власності, є умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача до набувача такого об'єкта (частки у праві спільної власності на нього)» [5].

Відповідно до ч. 4 ст. 120 ЗКУ «у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію у відчужувача (попереднього власника), до набувача одночасно переходить відповідне право користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта» [5].

Подібні правила переходу права на земельну ділянку у разі набуття права на об'єкт нерухомого майна у ст. 120 ЗКУ закріплені також щодо територіальної громади та держави.

Документи, що підтверджують набуття права на об'єкт нерухомого майна, «є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права власності або права користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт» (ч. 7 ст. 120 ЗКУ) [5].

Згідно з ч. 8 ст. 120 ЗКУ «істотною умовою договору, на підставі якого набувається право власності (частки у праві спільної власності) на об'єкт нерухомого майна, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на такий об'єкт» [5]. Якщо при набутті права власності (частки у праві спільної власності) на об'єкт нерухомого майна переходить право на частину земельної ділянки, укладення договору здійснюється після виділення такої частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй кадастрового номера.

Як зазначено в ч. 10 ст. 120 ЗКУ, «у разі набуття права власності на жилий будинок (крім багатоквартирного), який розташований на землях державної або комунальної власності, що перебувають у користуванні іншої особи, та необхідності поділу земельної ділянки, площа земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених ст. 121 ЗКУ» [5]. Зрозуміло, що ця вимога стосується лише випадків, коли є можливість сформувати земельну ділянку встановленого розміру.

Якщо право власності на об'єкт нерухомого майна набула особа, яка не може мати у власності земельну ділянку, на якій цей об'єкт розміщений, така особа має право вимагати передання їй відповідної земельної ділянки на праві оренди або суперфіцію.

## **7.6. Порядок надання земельних ділянок в користування**

Надання земельних ділянок державної або комунальної власності в користування здійснюється за рішенням ВР АРК, РМ АРК, органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, яке приймається:

- без складення документації із землеустрою, якщо:
  - ✓ земельна ділянка зареєстрована в ДЗК,
  - ✓ право власності на неї зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно,
  - ✓ не змінюються її межі та цільове призначення;
- на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:
  - ✓ зміни цільового призначення земельної ділянки,
  - ✓ формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання);
- на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) – в інших випадках.

Ст. 123 ЗКУ визначає наступний порядок надання в користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення:

1. «Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування» [5], які згідно зі ст. 122 ЗКУ мають повноваження з передачі у власність або користування таких земельних ділянок.

«У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються: графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки)» [5].

У разі звернення з клопотанням особи, яка є державним партнером та зацікавлена в отриманні у користування земельної ділянки для здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі на умовах концесії, або уповноваженої нею особи до клопотання додається копія рішення про доцільність здійснення державно-приватного партнерства, зокрема у формі концесії.

Якщо з клопотанням звертається інвестор із значними інвестиціями, з яким укладено спеціальний інвестиційний договір, або уповноважена ним особа, то до клопотання додається копія зазначеного договору та копія документів, що підтверджують повноваження уповноваженої особи.

Вимагати додаткові матеріали та документи заборонено.

2. Згідно з ч. 3 ст. 123 ЗКУ «відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні» [5]. Підставою для відмови може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, документації із землеустрою, затверджених у встановленому законом порядку.

У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання відповідний орган не надав дозволу на розроблення документації

із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки, і *якій належить право власності на об'єкт нерухомості*, розташований на ній, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання дозволу, про що письмово повідомляє відповідний орган. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Такі дії можна назвати правилом «мовчазної згоди».

3. Відповідні органи протягом десяти робочих днів з дня прийняття рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або з дня повідомлення зацікавленою особою про замовлення такого проекту без надання дозволу у порядку «мовчазної згоди» зобов'язані відобразити на картографічній основі ДЗК орієнтовне місце розташування земельної ділянки, зазначити дату та номер відповідного рішення, а також майбутнє цільове призначення земельної ділянки. Зазначена інформація підлягає оприлюдненню на безоплатній основі на офіційному веб-сайті Держгеокадастру.

4. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється суб'єктами господарювання, які є виконавцями робіт із землеустрою. Умови і строки розроблення проектів визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору, який затверджується КМУ.

5. Згідно з ч. 6 ст. 123 ЗКУ «відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки приймає рішення про надання земельної ділянки у користування» [5].

Відповідно до ч. 7 ст. 123 ЗКУ, «якщо земельна ділянка надається у користування за погодженням з ВРУ, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається до РМ АРК, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, які із своїми пропозиціями подають його до КМУ, який розглядає ці матеріали та подає їх до ВРУ для прийняття відповідного рішення» [5].

Частина 8 ст. 123 ЗКУ визначає: «якщо земельна ділянка надається у користування за рішенням КМУ або за погодженням з КМУ, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається відповідно до РМ АРК, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, які розглядають його і в місячний строк подають зі своїми пропозиціями до КМУ для прийняття відповідного рішення» [5].

Згідно до ч. 9 ст. 123 ЗКУ, «якщо земельна ділянка надається у користування ВР АРК, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається до РМ АРК, яка розглядає його і в місячний строк подає зазначений проект із своїми пропозиціями до ВР АРК» [5].

Частина 12 ст. 123 ЗКУ визначає, що «рішенням про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

- затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов їх вилучення (у разі необхідності);
- надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання» [5].

При наданні земельних ділянок державної власності у постійне користування підприємствам, установам, організаціям комунальної власності одночасно здійснюється передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність і навпаки.

На підставі рішення про передачу об'єкта нерухомого майна державної власності у комунальну власність приймається рішення про передачу у комунальну власність земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт передачі, і навпаки.

Відповідно до ч. 15 ст. 123 ЗКУ «підставою відмови у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише його невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів» [5].

6. Відмова відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

### 1. Звернення із клопотанням

- Звернення громадянина з клопотанням до відповідного органу із зазначенням орієнтовного розміру та цільового призначення ділянки
- Додаються:
  - графічні матеріали із зазначенням бажаного місця розташування ділянки та її розміру,
  - письмова згода землекористувача засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки),

### 2. Розгляд клопотання

- Розгляд клопотання в місячний термін і надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки або надання мотивованої відмови
- Підстави для відмови – невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законодавства, містобудівної та землепорядної документації
- **Правило "мовчазної згоди"** (стосується випадку, коли ділянка забудована і об'єкт нерухомості є власністю зацікавленої особи-заявника)

### 3. Оприлюднення інформації

- Відповідний орган зобов'язаний протягом десяти робочих днів з дня прийняття рішення про надання дозволу на розроблення проекту відведення відобразити інформацію на картографічній основі ДЗК, а також оприлюднити її на офіційному веб-сайті Держгеокадастру

Порядок надання земельних ділянок в користування за проектом відведення

#### 4. Розробка проекту відведення

- Розробка проекту відведення суб'єктами господарювання, які є виконавцями робіт із землеустрою. Умови і строки розроблення проектів визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору, який затверджується КМУ

#### 5. Прийняття рішення

- Відповідний орган у 2-тижневий строк з дня отримання погодженого проекту відведення приймає рішення про надання земельної ділянки у користування. Рішенням про надання земельної ділянки в користування за проектом її відведення здійснюються:
  - затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
  - вилучення земельних ділянок у землекористувачів (у разі необхідності);
  - надання земельної ділянки в користування

#### 6. Можливість оскарження рішення

- У разі відмови або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку

Порядок надання земельних ділянок в користування за проектом відведення (продовження)

## 7.7. Порядок передачі земельних ділянок в оренду

Якщо земельна ділянка знаходиться в державній або комунальній власності, то підставою передачі її в оренду є рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними ст. 122 ЗКУ.

Згідно з вимогою ч. 2 ст. 124 ЗКУ, передача в оренду земельних ділянок державної або комунальної власності здійснюється за результатами земельних торгів. Але ця вимога не поширюється на випадки, передбачені частинами 2, 3 ст. 134 ЗКУ. Такими випадками зокрема є: «розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна, що є власністю фізичних або юридичних осіб; будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів; надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв під творчі майстерні; надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено; надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб; надання земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону» [5]. Крім того, такими випадками є: «обслуговування та ремонт об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, мультимодальних терміналів, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу); будівництво об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котельень тощо)» [5]; а також передача громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства, садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокосіння і випасання худоби, для городництва та деякі інші випадки.



У таких випадках передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянам, юридичним особам, здійснюється в порядку, встановленому ст. 123 ЗКУ (як при наданні земельних ділянок в користування). Тобто повинно бути подане клопотання, якщо потрібно, розроблений і затверджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки або технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та прийняте відповідне рішення.

**ПЕРЕДАЧА В ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ**

- **державної або комунальної власності** – на підставі рішення відповідного органу:
  - за результатами проведення земельних торгів,
  - в порядку, встановленому ст. 123 ЗКУ (як при наданні земельних ділянок у користування) – у випадках, передбачених ч.ч. 2, 3 ст. 134 ЗКУ, коли земельні торги не проводяться
- **приватної власності** – за договором оренди між власником ділянки і орендарем



Передача в оренду земельної ділянки державної або комунальної власності здійснюється шляхом укладення договору оренди. Орендодавцем при цьому виступає відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. Договір за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Якщо земельна ділянка знаходиться у власності громадян або юридичних осіб, то передача в оренду такої ділянки здійснюється за договором оренди між її власником і орендарем, який також за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Рішення зі сторони повноважних органів при цьому не потрібне.

Як уже зазначалося раніше, укладення договору оренди земельної ділянки може бути здійснено також на підставі цивільно-правового договору про відчуження права оренди або в порядку спадкування.

## **7.8. Особливості набуття прав на землю територіальними громадами і державою**

Основним способом набуття права власності на землю державою та територіальними громадами, а також зміни форми власності на землю є передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність і земельних ділянок комунальної власності у державну.

Як визначено в ч. 1 ст. 117 ЗКУ, «передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи навпаки здійснюється за рішеннями відповідних органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які здійснюють розпорядження землями державної чи комунальної власності відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗКУ» [5]. У такому рішенні повинні бути зазначені кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні.

На підставі рішення про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність складається акт приймання-передачі такої земельної ділянки. Рішення разом з актом приймання-передачі земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на дану земельну ділянку.

При прийнятті рішень про передачу земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи навпаки слід враховувати обмеження щодо такої передачі, встановлені у частинах 2, 3 ст. 117 ЗКУ. Відповідно до ч. 2 зазначеної статті «до земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана ВРУ, 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» [5]. Згідно з ч. 3 ст. 117 ЗКУ «до земель комунальної власності, які не можуть передаватися у державну власність, 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» [5].

### **7.9. Виникнення та оформлення речових прав на земельну ділянку**

Згідно зі ст. 125 ЗКУ «право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав» [5].

Відповідно до ст.126 ЗКУ «право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [5].

Даний закон визначає, що зареєструвати право власності або інше речове право на земельну ділянку можна як через суб'єктів державної реєстрації прав, місцеві центри надання адміністративних послуг, так і через нотаріусів, які наділені повноваженнями державних реєстраторів прав на нерухоме майно. Державна реєстрація речових прав проводиться в межах АРК, області, міст Києва та Севастополя за місцезнаходженням земельної ділянки, а державна реєстрація обтяжень – незалежно від її місцезнаходження. Строк проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав не повинен перевищувати п'яти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав. Після прийняття рішення про державну реєстрацію державний реєстратор формує витяг з Державного реєстру прав про державну реєстрацію відповідного речового права на земельну ділянку.

### **Контрольні питання**

1. *На якій підставі здійснюється набуття громадянами та юридичними особами права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності?*
2. *У яких випадках провадиться безоплатна передача земельних ділянок у власність громадянам?*
3. *Які повноваження мають органи місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування?*
4. *Які повноваження мають органи виконавчої влади щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування?*
5. *Який порядок безоплатної приватизації громадянами земельних ділянок, які перебувають в їх користуванні?*
6. *Який порядок одержання громадянами у приватну власність земельних ділянок у випадку приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій?*
7. *Який порядок одержання громадянами безоплатно у власність земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації?*
8. *Назвіть умови набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю.*
9. *Хто є суб'єктами права на земельну ділянку за набувальною давністю?*
10. *На яких умовах здійснюється набуття громадянами права власності на земельну ділянку за давністю користування?*
11. *Який принцип покладений в основу норм земельного законодавства, що пов'язують право на земельну ділянку з правом на розміщені на ній об'єкти нерухомого майна?*
12. *На яких умовах переходить право на земельну ділянку у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розміщений на цій земельній ділянці?*
13. *Що є підставою державної реєстрації переходу до набувача права власності або права користування земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт нерухомого майна?*

14. *На якому праві може одержати земельну ділянку при набутті право власності на розмішений на ній об'єкт нерухомого майна особа, яка не може мати у власності таку земельну ділянку?*
15. *На якій підставі здійснюється надання земельних ділянок державної або комунальної власності в користування?*
16. *У яких випадках рішення про надання земельних ділянок державної або комунальної власності в користування приймається без складення документації із землеустрою?*
17. *У яких випадках рішення про надання земельних ділянок державної або комунальної власності в користування приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок?*
18. *У яких випадках рішення про надання земельних ділянок державної або комунальної власності в користування приймається на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)?*
19. *Який порядок надання в користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення?*
20. *Який порядок передачі в оренду земельних ділянок державної або комунальної власності?*
21. *Який порядок передачі в оренду земельної ділянки, яка знаходиться у власності громадян або юридичних осіб?*
22. *Що є підставою для передачі земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи навпаки?*
23. *Коли виникає право власності на земельну ділянку, право постійного користування та право оренди земельної ділянки?*
24. *Яким чином здійснюється оформлення речових прав на земельну ділянку?*

## **8. ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК АБО ПРАВ НА НИХ НА ПІДСТАВІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ ДОГОВОРІВ**

### **8.1. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них громадянам та юридичним особам**

Продаж земельних ділянок є одним із проявів правомочності розпорядження, яку має лише власник земельної ділянки. А тому продавати земельні ділянки може тільки їх власник.

Відповідно до повноважень, закріплених у ст. 122 ЗКУ, продаж або передачу у користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) для визначених потреб здійснюють:

- земельних ділянок державної власності (крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації) – органи державної влади, тобто відповідні місцеві державні адміністрації, та РМ АРК;

- земельних ділянок комунальної власності – органи місцевого самоврядування.

У разі продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, продавцями виступають державні органи приватизації (ст. 17<sup>1</sup> ЗКУ).

Як визначено ч. 2 ст. 127 ЗКУ, «продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону)» [5]. Причому, відчуження орендованих земельних ділянок державної або комунальної власності без згоди орендаря не допускається. Частина 2, 3 ст. 134 ЗКУ визначають випадки, коли земельні ділянки державної чи комунальної власності не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах. У таких випадках діє порядок продажу, визначений ст. 128 ЗКУ.

#### **Порядок продажу**

1. «Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної,

міської ради чи державного органу приватизації. У заяві (клопотанні) зазначаються:

- ✓ місце розташування земельної ділянки;
- ✓ її цільове призначення;
- ✓ розміри та площа;
- ✓ згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

До заяви (клопотання) додаються:

- документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);

- копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина – копія документа, що посвідчує особу;

- копія свідоцтва про реєстрацію постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України – для юридичних осіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства іноземної держави» [5].

2. Відповідний орган «у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (крім земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд) чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови» [5].

Згідно з ч. 5 ст. 128 ЗКУ підставою для відмови в продажу земельної ділянки є:

- а) неподання всіх необхідних документів;
- б) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- в) порушення щодо суб'єкта підприємницької діяльності справи про банкрутство або припинення його діяльності;
- г) встановлення ЗКУ заборони на передачу земельної ділянки у приватну власність;

г) відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

3. Рішення РМ АРК, місцевої державної адміністрації, місцевої ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, який підлягає нотаріальному посвідченню.

4. Відповідно до ч. 8 ст. 128 ЗКУ «ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться суб'єктами господарювання, які є суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до закону, на замовлення органів державної влади, РМ АРК або органів місцевого самоврядування. Ціна земельної ділянки площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд визначається за нормативною грошовою оцінкою» [5].

Роботи з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки фінансуються за рахунок внесеного покупцем авансу, який не може бути більшим 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за її нормативною грошовою оцінкою. Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. Якщо покупець відмовляється від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, сума внесеного авансового внеску йому не повертається.

Нормами ч. 9 ст. 128 ЗКУ дозволяють за згодою сторін розрахунки за придбання земельної ділянки здійснювати з розстроченням платежу, але не більше ніж на п'ять років. Порядок здійснення таких розрахунків визначається КМУ. Кошти, отримані від продажу земельних ділянок державної або комунальної власності, зараховуються відповідно до державного або місцевих бюджетів у порядку, визначеному законом.

5. Згідно з ч. 7 ст. 128 ЗКУ «документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) разом з договором купівлі-продажу є підставою для державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку» [5].

6. Рішення про відмову продажу земельної ділянки може бути оскаржено в суді.



## 1. Звернення із клопотанням

- Зацікавлені особи подають клопотання до відповідного органу із зазначенням •місця розташування, •цільового призначення, •розмірів та площі ділянки, •згоди на укладення договору про оплату авансового внеску
- Додаються: •документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно, розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності), •копія установчих документів – для юридичної особи, копія документа, що посвідчує особу – для громадянина, •копія свідоцтва про реєстрацію постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України - для іноземних юридичних осіб

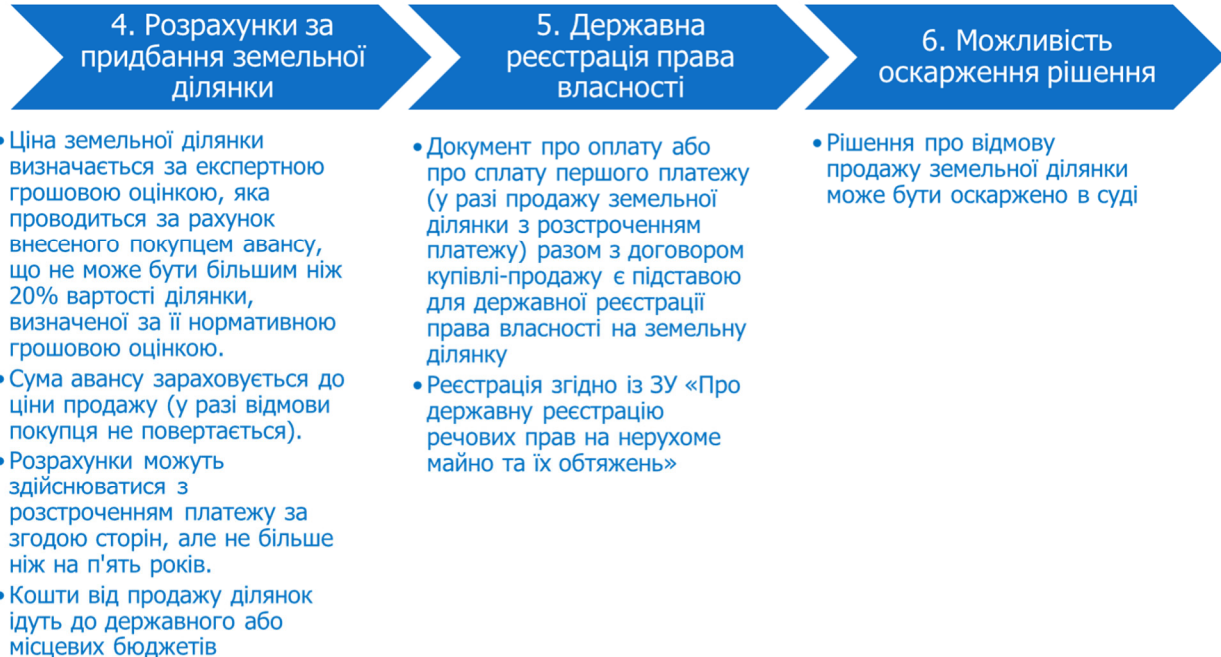
## 2. Розгляд клопотання

- Розгляд клопотання в місячний термін і надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки (якщо відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки чи про відмову в продажі із зазначенням причин
- Підстави для відмови –
  - неподання необхідних документів, •виявлення недостовірних відомостей у поданих документах, •порушення щодо суб'єкта підприємницької діяльності справи про банкрутство або припинення його діяльності, •встановлення заборони на передачу земельної ділянки у приватну власність, •відмова від укладення договору про оплату авансового внеску

## 3. Укладення договору купівлі-продажу

- Рішення відповідного органу про продаж земельної ділянки є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки
- Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню.

Порядок продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них громадянам та юридичним особам



Порядок продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них громадянам та юридичним особам (продовження)

## **8.2. Особливості продажу земельних ділянок державної або комунальної власності іноземним державам, юридичним особам, створеним та зареєстрованим відповідно до законодавства іноземної держави**

Іноземні держави та юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави, можуть придбати земельні ділянки лише несільськогосподарського призначення.

Якщо такі ділянки перебувають у державній власності, то їх продаж іноземним державам та юридичним особам, створеним та зареєстрованим відповідно до законодавства іноземної держави, здійснює КМУ за погодженням з ВРУ. Продаж земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, здійснюють державні органи приватизації за погодженням з КМУ. Якщо земельні ділянки перебувають у комунальній власності, то їх продаж здійснюють місцеві ради за погодженням з КМУ.

Юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави, можуть придбати земельні ділянки, що перебувають у власності держави та територіальних громад, тільки після реєстрації свого постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

### **Порядок продажу**

#### **1. Звернення із клопотанням**

Іноземні держави звертаються до КМУ, юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави, – до РМ АРК, обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або до відповідної ради чи державного органу приватизації.

Юридичні особи до клопотання повинні додати:

- документ, що посвідчує право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці;
- копію свідоцтва про реєстрацію постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

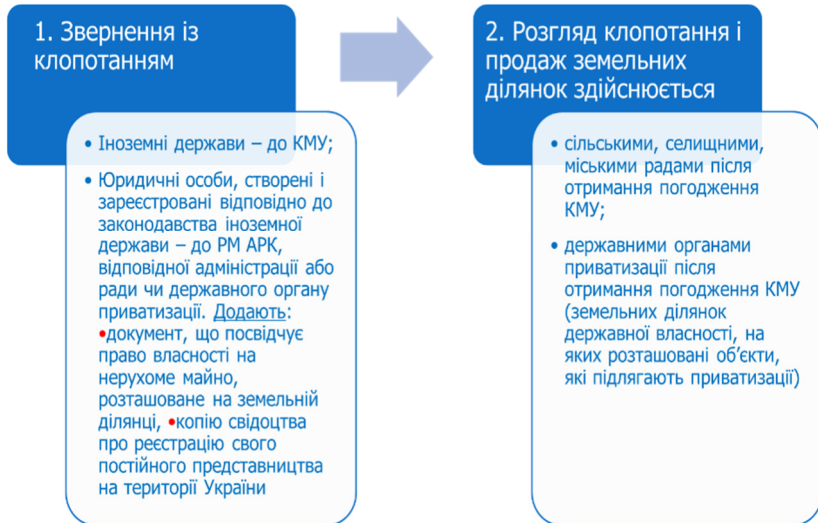
## 2. Розгляд клопотання і продаж земельної ділянки

Ст. 129 ЗКУ (ч. 6) визначає, що «розгляд клопотання і продаж земельної ділянки здійснюється сільськими, селищними та міськими радами після отримання погодження КМУ.

Розгляд клопотання і продаж земельних ділянок, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюється державними органами приватизації після отримання погодження КМУ» [5].

Слід зауважити, що строки для отримання погодження на продаж земельних ділянок від ВРУ та КМУ, а також розгляду клопотань відповідними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування даною нормою не передбачені.

### Порядок продажу



### **8.3. Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення**

Ринок земель сільськогосподарського призначення до 01 липня 2021 року був призупинений. До цієї дати діяв мораторій (заборона) на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, в першу чергу, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Лише з 01 липня 2021 року з набуттям чинності Законом України від 31 березня 2020 року № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [23] в Україні було знято мораторій і ринок земель запрацював в повному обсязі. Тобто з цього часу землі сільськогосподарського призначення також були долучені до ринкового обігу.

Відповідно до ст. 130 ЗКУ «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» [5].

Вищезгаданим законом № 552-IX було визначено, що загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України:

– до 01.01.2024 не могла перевищувати ста гектарів. Обмеження не поширювалися на земельні ділянки, набуті у власність громадянином до набрання чинності цією нормою;

– з 01.01.2024 не може перевищувати десяти тисяч гектарів.

Юридичні особи, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками яких є лише громадяни України, територіальні громади та держава, можуть набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення лише з 01.01.2024. При цьому загальна площа таких ділянок у власності юридичної особи не може перевищувати десяти тисяч гектарів.

Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть також набувати банки, але 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.

Юридичні особи, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, зможуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі.

Відповідно до ст. 130 ЗКУ «за будь-яких умов забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення:

1) юридичними особами, учасниками або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, – на земельні ділянки державної і комунальної власності, а також земельні ділянки, 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 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 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 КМУ;

7) фізичними та юридичними особами, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до ЗУ «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 до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом» [5].

Особливостями ринку земель сільськогосподарського призначення також є:

- перевірка покупця земельної ділянки на предмет відповідності визначеним вимогам. Процедура проведення перевірки здійснюється відповідно до Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним ст. 130 ЗКУ, затвердженого постановою КМУ від 16.06.2021 № 637 [39];

- необхідність документального підтвердження джерел походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається право власності на земельні ділянки;

- проведення розрахунків, пов'язаних із сплатою ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими угодами, в безготівковій формі;

- заборона продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності;

- можливість визнання правочину, за яким набувається право власності на земельну ділянку, недійсним, а також конфіскації земельної ділянки, набутої з порушенням встановленого порядку, умов щодо суб'єкта права власності або максимально допустимої площі земель;

- встановлення до 01 січня 2030 року ціни продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), у розмірі не меншому за їх нормативну грошову оцінку.

Купівля-продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється з врахуванням переважного права на її придбання. Відповідно до ст. 130<sup>1</sup> ЗКУ таке право мають:

«а) у першу чергу – особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення,

якщо така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування;

б) у другу чергу – орендар земельної ділянки» [5].

Суб'єкт переважного права другої черги може реалізувати таке право у разі відсутності суб'єкта першої черги або його відмови від реалізації такого права.

Згідно з ч. 5 ст. 130<sup>1</sup> ЗКУ «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» [5]. Про такі наміри особа, яка передає переважне право, зобов'язана письмово повідомити власника земельної ділянки.

#### **8.4. Набуття права на земельні ділянки на підставі цивільно-правових угод**

Згідно з нормами ст. 131 ЗКУ (ч. 1) «укладення цивільно-правових угод, що передбачають перехід права власності на земельні ділянки, а також набуття права власності на земельні ділянки за такими угодами здійснюються відповідно до ЦКУ з урахуванням вимог ЗКУ» [5]. Причому, «купівля-продаж земельної ділянки здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання» (ч. 2 ст. 131 ЗКУ) [5].

Відповідно до ч. 3 ст. 131 ЗКУ «земельні ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності можуть бути відчужені лише за договорами купівлі-продажу, дарування, довічного утримання, спадкового договору, міни, шляхом внесення до статутного (складеного) капіталу чи шляхом їх передачі у довірчу власність, або шляхом звернення стягнення на них» [5].

Зазначені земельні ділянки:

«а) можуть бути відчужені за договором дарування, довічного утримання, спадкового договору лише на користь іншого з подружжя та родичів (дітей, батьків, рідних братів і сестер, двоюрідних братів і сестер, діда, баби, онуків, правнуків, рідних дядька та тітки, племінниці та племінника, пасинка, падчериці, вітчима, мачухи);



б) без згоди суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки:

- можуть бути обміняні лише на земельні ділянки, розташовані у тому самому масиві земель сільськогосподарського призначення, за правилом, визначеним ч. 2 ст. 37<sup>1</sup> ЗКУ» [5], тобто якщо вони мають однакову нормативну грошову оцінку або якщо різниця між нормативними грошовими оцінками становить не більш як 10 відсотків;

- «не можуть передаватися власниками у заставу (іпотеку);

- не можуть бути внесені до статутного (складеного) капіталу юридичної особи;

- не можуть бути передані у довірчу власність» [5].

Слід зазначити, що вимоги ч. 3 ст. 131 ЗКУ «не поширюються на земельні ділянки несільськогосподарських угідь (крім земельних ділянок під польовими дорогами, запроєктованими для доступу до земельних ділянок) та земельні ділянки для садівництва» [5].

Угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі і нотаріально посвідчуються. Також згідно з ч. 2 ст. 132 ЗКУ вони «повинні містити:

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

- вид угоди;

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

- документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;

- відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;

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

- договірну ціну;

- права та обов'язки сторін;

- кадастровий номер земельної ділянки;

- момент переходу права власності на земельну ділянку» [5].

## 8.5. Правове регулювання застави земельних ділянок або прав на них

Відповідно до ст. 1 ЗУ «Про заставу» *заставою* визнається спосіб забезпечення зобов'язань, за якого «кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами» [33].



**Застава –**  
спосіб забезпечення зобов'язань, за якого кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами

Одним із видів застави майна є іпотека.

**Іпотека** – це застава землі чи майна, за якої земля та майно, що становлять предмет застави, залишається у володінні і користуванні заставадавця або третьої особи (ЗУ «Про іпотеку» [48]).

Згідно з ч. 1 ст. 133 ЗКУ «у заставу можуть передаватися:

- земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності, якщо інше не встановлено законом;
- права на такі земельні ділянки, якщо інше не передбачено законом:
  - право оренди земельної ділянки,
  - право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис),

– право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

Земельна ділянка або право на неї може бути передано у заставу лише за умови присвоєння земельній ділянці кадастрового номера в порядку, визначеному законом» [5]. Тобто це означає, що земельна ділянка має бути зареєстрована в ДЗК, оскільки кадастровий номер присвоюється при здійсненні державної реєстрації земельної ділянки (ч. 9 ст. 24 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

Закон дозволяє передавати в заставу земельну ділянку, яка перебуває у спільній власності, але за умови наявності згоди всіх співвласників. Аналогічно право спільної оренди земельної ділянки може бути передано в заставу за згодою всіх співорендарів. Такі вимоги закладені в ч. 2 ст. 133 ЗКУ. Предметом застави може бути також частина земельної ділянки або права на цю частину, але за умови виділення її в натурі (на місцевості) відповідно до документації із землеустрою (ч. 3 ст. 133 ЗКУ).

В заставу земельні ділянки передаються за договором, який укладається у письмовій формі і може бути нотаріально посвідченим. Сторонами договору застави є: з однієї сторони – заставодержатель, тобто кредитор за основним зобов'язанням, що забезпечується заставою, а з іншої – заставодавець, яким є власник заставленої земельної ділянки, тобто боржник за основним зобов'язанням, що забезпечене заставою, або третя особа (майновий поручитель). Слід зауважити, що відповідно до ч. 4 ст. 133 ЗКУ «заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути лише банки» [5].

## **8.6. Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах**

Ст. 134 ЗКУ закріплює обов'язковість продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або передачі їх у користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, визначених ч. 2 зазначеної статті. Така ж вимога встановлена і

щодо передачі в суборенду «земельних ділянок державної власності, які орендуються акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебували такі земельні ділянки» [5]. Згідно з ч. 2 ст. 134 ЗКУ «не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі:

- розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;

- використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих дозволів;

- використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;

- будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів;

- надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні;

- надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;

- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;

- надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;

- надання земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону;

- надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю ( правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала;

- будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, мультимодальних терміналів, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу);

- будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котельень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд);

- передачі громадянам земельних ділянок для сінокошіння і випасання худоби, для городництва;

- надання земельних ділянок суб'єктам господарювання, що реалізують відповідно до ЗУ «Про особливості провадження інвестиційної діяльності на території Автономної Республіки Крим» зареєстровані в установленому порядку інвестиційні проекти;

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

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

- надання в оренду земельних ділянок індустриальних парків керуючим компаніям цих індустриальних парків;

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

- надання в оренду земельних ділянок під польовими дорогами, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім доріг, що обмежують масив), відповідно до статті 37<sup>1</sup> ЗКУ;

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

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

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

- передачі в оренду земельної ділянки державної власності сільськогосподарського призначення колишньому суборендарю земельної ділянки у випадках, визначених ч. 6 ст. 16 ЗУ "Про оренду землі"» [5].

Згідно з ч. 3 ст. 134 ЗКУ земельні торги не проводяться при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених статтями 34 (оренда для сінокосіння та випасання худоби), 36 (оренда для городництва) та 121 (безоплатна передача громадянам земельних ділянок у визначених розмірах) ЗКУ, а також при передачі земель загального користування садівницькому товариству та дачному кооперативу, безоплатній передачі земельних ділянок особам, статус учасника бойових дій яким надано відповідно до пунктів 19-21 ч. 1 ст. 6 ЗУ «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту».

Продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, або прав на них, передача їх у користування, крім випадку, коли такі дії вчиняє державний виконавець, приватний виконавець під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню, можуть здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельних ділянок.

Земельні торги:

- проводяться
  - ✓ у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет,

- ✓ в електронній торговій системі, адміністратором якої є визначений КМУ суб'єкт господарювання державного сектору економіки;
- передбачають за результатами їх проведення укладення відповідного договору (купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки) з переможцем земельних торгів, який зробив найкращу цінову пропозицію, тобто запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за придбання відповідного права, або найвищий розмір орендної (суборендної) плати, зафіксовані під час проведення земельних торгів.

Організатором земельних торгів, згідно зі ст.135 ЗКУ, є:

- власник земельної ділянки, відповідний орган, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗКУ, – у разі продажу земельної ділянки;

- особа, яка відповідно до закону може виступати орендодавцем такої земельної ділянки, – у разі укладення договору оренди земельної ділянки;

- орендар земельної ділянки – у разі укладення договору суборенди земельної ділянки;

- власник земельної ділянки, відповідний орган, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗКУ, або особа, якій належить право емфітевзису, суперфіцію, – у разі укладення договору суперфіцію або емфітевзису;

- державний, приватний виконавець – у разі виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому ЗУ «Про виконавче провадження».

Організатор земельних торгів

- укладає з оператором електронного майданчика, підключеного до електронної торгової системи, договір про організацію та проведення земельних торгів;

- забезпечує підготовку лотів до проведення земельних торгів;

- забезпечує фінансування підготовки лотів до проведення земельних торгів;

- через особистий кабінет публікує в електронній торговій системі оголошення про проведення земельних торгів, до якого додаються документи та матеріали на лот.

Відповідно до ст. 136 ЗКУ «підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:

- виготовлення та затвердження в установленому законодавством порядку документації із землеустрою (у разі формування земельної ділянки, зміни цільового призначення земельної ділянки та в разі, якщо відомості про земельну ділянку не внесені до Державного земельного кадастру);

- державну реєстрацію земельної ділянки;

- державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;

- отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї;

- проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, крім випадків проведення земельних торгів щодо набуття права оренди земельної ділянки;

- встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки;

- встановлення стартового розміру річної орендної плати;

- встановлення стартового розміру плати за користування земельною ділянкою на умовах суборенди;

- встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки;

- визначення дати проведення земельних торгів» [5].

Витрати, здійснені організатором земельних торгів на підготовку лота для продажу на земельних торгах (крім випадків продажу земельних ділянок приватної власності), відшкодовуються переможцем земельних торгів.

Згідно зі ст. 137 ЗКУ «в оголошенні про проведення земельних торгів щодо кожного лота зазначаються:

а) найменування організатора земельних торгів;

б) місце розташування, площа земельної ділянки та її кадастровий номер;

в) цільове призначення земельної ділянки;



г) умови договору купівлі-продажу земельної ділянки, прав емфітевзису, суперфіцію, договору оренди, суборенди землі, суперфіцію, емфітевзису, що укладається на земельних торгах;

г) стартова ціна продажу земельної ділянки або стартовий розмір ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію, або стартовий розмір плати за користування земельною ділянкою;

д) містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки для земельних ділянок, призначених для цілей, пов'язаних із забудовою;

е) час проведення земельних торгів з урахуванням вимог, встановлених КМУ;

є) розмір реєстраційного та гарантійного внесків, що сплачують учасники, порядок їх сплати;

ж) найменування, вебсайти та номери рахунків операторів електронних майданчиків, відкритих у банку для сплати реєстраційного та гарантійного внесків;

з) прізвище, власне ім'я та по батькові, посада, номер телефону особи, в якій можна ознайомитися з документами та матеріалами щодо лота;

и) проект договору, що пропонується укласти на торгах, без визначення ціни та зазначення особи покупця (орендаря, емфітевта, суперфіціарія);

і) сума витрат, здійснених на підготовку лота до продажу, що підлягає відшкодуванню переможцем земельних торгів;

ї) фотографічні зображення земельної ділянки, копії документів та матеріалів на лот;

й) особа, яка має переважне право на купівлю земельної ділянки (у разі проведення аукціону з продажу такої ділянки);

к) номери банківських рахунків для внесення плати за придбаний лот;

л) інші відомості про лот, які організатор торгів вважає за потрібне розмістити в оголошенні про проведення земельних торгів» [5].

Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 45 днів з дня оприлюднення оголошення про їх проведення.

Відповідно до ст. 135 ЗКУ «учасник земельних торгів – фізична або юридична особа, яка розмістила в електронній

торговій системі документи, зазначені в ч. 7 ст. 137 ЗКУ, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зробила закриту цінову пропозицію і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, виставленою на земельних торгах» [5].

Перелік документів, які необхідно подати через особистий кабінет в електронній торговій системі особою, яка бажає взяти участь у земельних торгах, включає:

«а) заяву про участь у земельних торгах, підписану кваліфікованим електронним підписом;

б) для юридичної особи – копію витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань або копію документа про реєстрацію у державі її місцезнаходження, засвідчену згідно із законодавством держави його видачі, перекладену українською мовою (для юридичної особи – нерезидента), інформацію про державу, в якій зареєстровані або мають постійне місце проживання засновники (учасники) юридичної особи, у статутному (складеному) капіталі якої є частка іноземного капіталу, інформацію про кінцевого бенефіціарного власника. Якщо особа не має кінцевого бенефіціарного власника, зазначається інформація про відсутність кінцевого бенефіціарного власника і про причину його відсутності;

для громадянина України, фізичної особи - підприємця – копію довідки про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків або копію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку в паспорті);

для іноземних громадян та осіб без громадянства – інформацію про прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності), громадянство (підданство) іншої держави, постійне місце проживання в державі, громадянином (підданим) якої є особа, копію документа, що посвідчує особу.

Копії зазначених документів засвідчуються кваліфікованим електронним підписом особи, яка бажає взяти участь у торгах;

в) документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків (копії розрахункових документів, виписки з рахунків).

Представник фізичної чи юридичної особи також розміщує документи, що підтверджують його право діяти від імені учасника торгів.

Якщо земельні торги проводяться щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення, особа, яка бажає взяти участь у таких торгах, подає через особистий кабінет в електронній торговій системі також документи, що підтверджують її відповідність вимогам ст. 130 ЗКУ. Перелік таких документів встановлює КМУ» [5].

Відомості про учасників торгів не підлягають розголошенню до завершення торгів.

У ч. 13 ст. 137 ЗКУ закріплена вимога наявності не менше двох зареєстрованих учасників для проведення земельних торгів. Винятком є випадок, передбачений абзацом третім ч. 5 ст. 138 ЗКУ, який передбачає можливість проведення торгів за наявності лише одного учасника. Це можуть бути повторні земельні торги після того, як перші торги були визнано такими, що не відбулися, з підстави наявності лише одного учасника, а також якщо для участі у повторних торгах щодо цього самого лота подав заяву лише цей учасник.

Особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах, сплачує на банківські рахунки оператора електронного майданчика, з якого вона бажає взяти участь в земельних торгах, такі внески:

реєстраційний, який встановлюється у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати станом на 1 січня року, в якому оприлюднюється оголошення про проведення земельних торгів;

гарантійний, який становить 30 відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки чи прав емфітевзису, суперфіцію або 30 відсотків стартового розміру річної орендної (суборендної) плати, але не може бути більше 2500 прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб станом на 1 січня року, в якому проводяться земельні торги.

Сплачені суми реєстраційних внесків поверненню не підлягають, крім випадків, коли земельні торги були скасовані їх

організатором. Сплачені суми гарантійних внесків повертаються оператором електронного майданчика всім учасникам земельних торгів, які не були визнані переможцями, протягом трьох банківських днів з дня проведення земельних торгів. Гарантійний внесок, сплачений переможцем на початку торгів, зараховується до ціни покупки.

Відповідно до ч. 14 ст. 137 ЗКУ «земельні торги проводяться за процедурою визначення переможця, під час якої учасники мають можливість поетапного збільшення своїх цінових пропозицій протягом трьох раундів торгів. Учасник протягом одного раунду торгів може один раз підвищити свою цінову пропозицію не менше, ніж на розмір мінімального кроку торгів (зробити крок торгів). Розмір мінімального кроку торгів становить 1 відсоток стартової ціни лота. Розмір максимального кроку торгів не обмежується» [5]. За ходом земельних торгів може спостерігати у режимі реального часу будь-який користувач мережі Інтернет.

В день завершення торгів електронною торговою системою автоматично формується та оприлюднюється протокол про результати земельних торгів, у якому згідно з ч. 15 ст. 137 ЗКУ обов'язково зазначаються: відомості про земельну ділянку та про учасників земельних торгів; стартова ціна продажу земельної ділянки чи прав на неї або стартовий розмір орендної (суборендної) плати за користування земельною ділянкою; цінова пропозиція, запропонована переможцем земельних торгів, або інформація про те, що земельні торги закінчилися без визначення переможця; відомості про переможця земельних торгів; інформація про авторизований електронний майданчик, через який переможцем земельних торгів придбано земельну ділянку або право на неї.

Відповідно до ч. 16 ст. 137 ЗКУ «протокол про результати земельних торгів та договір за результатами проведення земельних торгів (крім договору купівлі-продажу земельної ділянки) підписуються організатором та переможцем торгів шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів. Протокол про результати земельних торгів їх переможець підписує протягом трьох робочих днів, а організатор – протягом

шести робочих днів з дня, наступного за днем його формування електронною торговою системою» [5]. На вимогу переможця торгів зазначені документи можуть бути підписані також у паперовій формі.

Протокол про результати земельних торгів є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки чи прав на неї, або відповідних договорів (оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію). Договір купівлі-продажу земельної ділянки укладається в паперовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. Договір за результатами проведення земельних торгів має бути укладений між їх організатором та переможцем впродовж 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати земельних торгів. Право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення земельних торгів, виникає з дня державної реєстрації такого права.

Згідно зі ст. 138 ЗКУ «земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися, після сплати переможцем торгів:

- ✓ ціни продажу земельної ділянки або відповідної плати за користування земельною ділянкою,
- ✓ витрат на підготовку лота до продажу» [5].

Відповідно до ст. 139 ЗКУ «організатор земельних торгів після їх проведення публікує в електронній торговій системі:

- підписаний протокол про результати земельних торгів,
- договір купівлі-продажу земельної ділянки або прав на неї,
- відомості про сплату переможцем торгів належної суми за придбаний лот та суми витрат на підготовку лота до продажу.

За рішенням організатора земельних торгів результати таких торгів можуть також оприлюднюватися в інших електронних та друкованих медіа із зазначенням:

а) місця розташування, площі земельної ділянки та її кадастрового номера;

б) ціни продажу земельної ділянки або прав на неї, розміру річної орендної (суборендної) плати за користування земельною ділянкою, визначених за результатами земельних торгів;

в) строку користування земельною ділянкою (у разі набуття права оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису);

г) цільового призначення земельної ділянки» [5].

### **Контрольні питання**

1. *Хто здійснює продаж або передачу у користування (оренду, суперфіцію, емфітевзис) земельних ділянок державної і комунальної власності?*
2. *На яких засадах і в якій формі здійснюється продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності та набуття прав користування ними (оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису)?*
3. *Який порядок продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності громадянам та юридичним особам?*
4. *Що є підставою для відмови в продажі земельної ділянки?*
5. *Як визначається ціна земельної ділянки?*
6. *Хто здійснює продаж земельних ділянок державної або комунальної власності іноземним державам, юридичним особам, створеним та зареєстрованим відповідно до законодавства іноземної держави?*
7. *Який порядок продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності іноземним державам та юридичним особам, створеним та зареєстрованим відповідно до законодавства іноземної держави?*
8. *Хто відповідно до ст. 130 ЗКУ може набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення?*
9. *Які встановлені обмеження щодо площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадян України та юридичних осіб України?*
10. *За якої умови зможуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичні особи, учасниками або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України?*
11. *Кому за будь-яких умов забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення?*
12. *Які особливості ринку земель сільськогосподарського призначення на сьогоднішній день?*
13. *Хто має переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення?*

14. *На підставі яких цивільно-правових угод можуть бути відчужені земельні ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності?*
15. *Які істотні умови повинні містити угоди про перехід права власності на земельні ділянки?*
16. *Розкрийте зміст поняття застави земельних ділянок.*
17. *В чому особливість іпотеки землі?*
18. *Що може бути предметом застави землі?*
19. *Хто є сторонами договору застави земельної ділянки?*
20. *Хто може бути заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення?*
21. *У яких випадках земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них не підлягають продажу на конкурентних засадах?*
22. *У якій формі проводяться земельні торги?*
23. *Хто є організатором земельних торгів?*
24. *Які функції виконує організатор земельних торгів?*
25. *Що включає підготовка лотів до проведення земельних торгів?*
26. *Яка інформація зазначається в оголошенні про проведення земельних торгів?*
27. *Хто може бути учасником земельних торгів?*
28. *Які документи і яким чином необхідно подати особою, яка бажає взяти участь у земельних торгах?*
29. *Яка повинна бути мінімальна кількість зареєстрованих учасників для проведення земельних торгів?*
30. *Які внески повинна сплатити особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах?*
31. *За якою процедурою проводяться земельні торги?*
32. *Які документи за результатами земельних торгів підписуються організатором та переможцем торгів?*
33. *За якої умови земельні торги вважаються такими, що відбулися?*
34. *Хто і яким чином оприлюднює результати земельних торгів?*

## 9. ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

### 9.1. Підстави припинення права власності на земельну ділянку

Підстави припинення права власності на землю закріплені в ст. 140 ЗКУ. Приведений перелік є загальним для всіх власників землі: фізичних і юридичних осіб, територіальних громад і держави, а також вичерпним, тобто таким, що не підлягає розширенню. Це означає, що іншими законодавчими і підзаконними актами не можуть бути передбачені інші підстави припинення права власності на земельні ділянки.

Всі підстави припинення права власності на землю можна умовно розділити на три групи.

1) Підстави непримусового припинення права власності на земельну ділянку:

- *добровільна відмова власника від права на земельну ділянку.* В цьому випадку відмова може бути тільки на користь держави або територіальної громади. Для відмови власник подає заяву до відповідного органу. Орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування розглядає заяву і у випадку згоди укладає угоду про передачу права власності на земельну ділянку з її нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією;

- *смерть власника.* Ця підстава спрацьовує тільки при відсутності спадкоємця. В цьому випадку право власності припиняється на підставі свідоцтва про смерть і у визначений законом термін переходить до відповідної територіальної громади;

- *відчуження земельної ділянки за рішенням власника.* В результаті відчуження земельної ділянки перехід права власності до іншої особи здійснюється шляхом укладання різних угод: купівлі-продажу, дарування, міни тощо. Зазначені угоди укладаються в письмовій формі і підлягають нотаріальному посвідченню.

2) Підстави примусового припинення права власності на земельну ділянку при відсутності вини власника:



• *відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб.* Викуп земельних ділянок для суспільних потреб та примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності здійснюються на підставах та в порядку, встановлених ЗУ «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 № 1559-VI [16].

Згідно зі ст. 7 цього Закону «органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень та у встановленому порядку мають право викупу земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для таких суспільних потреб:

- забезпечення національної безпеки і оборони;
- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газота водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана ВРУ;
- розміщення та обслуговування об'єктів і санітарно-захисних зон, пов'язаних із видобуванням корисних копалин;
- будівництво захисних гідротехнічних споруд;
- будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;
- створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ;

- створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду;
- ведення лісового господарства» [16].

Власник земельної ділянки та об'єктів нерухомого майна, які на ній розміщені, щодо яких прийняте рішення про їх викуп для суспільних потреб, повинен бути письмово повідомлений про це протягом п'яти днів з дня прийняття такого рішення, але не пізніше як за три місяці до викупу. Викуп може здійснюватися лише за згодою власника. У разі досягнення згоди сторони укладають договір купівлі-продажу або іншу цивільно-правову угоду, що передбачає передачу права власності.

У разі неотримання згоди власника на викуп для суспільних потреб земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, відповідно до ч. 1 ст. 15 згаданого Закону «зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності 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, морських портів, 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» [16].

Згідно із ч. 3 Закону «примусове відчуження земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності здійснюється за рішенням суду» [16]. При цьому власнику повністю відшкодовується вартість земельної ділянки та об'єктів нерухомого майна;

- *невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗКУ.* Ця норма стосується зокрема випадків, коли до іноземців чи осіб без громадянства переходить право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які не

можуть набуватись ними у власність. У разі виникнення такої ситуації, земельні ділянки підлягають відчуженню їх власниками протягом року з моменту переходу такого права. Відчуження може бути здійснено у власність держави, територіальної громади або іншої особи, яка може мати у власності цю земельну ділянку. Якщо така вимога не буде виконана, земельна ділянка згідно з ч. 2 ст. 145 ЗКУ підлягає конфіскації за рішенням суду.

3) Підстави примусового припинення права власності на земельну ділянку при наявності вини власника:

- *конфіскація за рішенням суду*. Конфіскація розглядається як примусове безоплатне вилучення земельної ділянки у власність держави за злочин або цивільне чи адміністративне правопорушення. Конфіскація земельної ділянки може бути застосована судом при визнанні недійсними угод щодо земельних ділянок, укладених із порушенням встановленого порядку. Також у разі порушення вимог ст. 130 ЗКУ щодо граничної площі земель сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у власності однієї особи, земельні ділянки, площа яких перевищує зазначені граничні розміри, конфіскуються за рішенням суду.

- *звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора*. Ця підстава примусового припинення права власності на землю пов'язана з неповерненням власником земельної ділянки боргу, у зв'язку з чим кредитор за рішенням суду звертає стягнення на земельну ділянку. Найчастіше в таких випадках земельна ділянка виставляється на земельні торги (аукціон) і продається особі, яка заплатить найбільшу ціну. Якщо ціна перевищує суму боргу, то частину виручених на аукціоні коштів буде повернуто колишньому власнику ділянки.

- *примусове вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності*. Таке вилучення земельних ділянок здійснюється відповідно до ЗУ «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» [56]. Згідно зі ст. 3 зазначеного закону відповідне рішення про примусове вилучення приймається Радою національної безпеки і оборони України та вводиться в дію указом Президента України.

## 9.2. Підстави припинення права користування земельною ділянкою

Дещо інші підстави передбачені для припинення права користування земельною ділянкою. Вони закріплені в ст. 141 ЗКУ. Аналогічно для зручності підстави припинення права користування земельною ділянкою можна умовно розділити на три групи.

1) Підстави непримусового припинення права користування земельною ділянкою:

- *добровільна відмова від права користування земельною ділянкою.* В цьому випадку землекористувач звертається із заявою до власника, який приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації;

- *припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій, крім перетворення державних підприємств у випадках, визначених ст. 120<sup>1</sup> ЗКУ.* Припинення діяльності відбувається у вигляді ліквідації або реорганізації вказаних підприємств, установ та організацій. В цьому випадку зникає суб'єкт права землекористування. Як підприємство знімається з реєстрації, так і припинення права користування земельною ділянкою реєструється у встановленому законом порядку.

2) Підстави примусового припинення права користування земельною ділянкою при відсутності вини землекористувача:

- *вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених ЗКУ.* Такими випадками є вилучення земельних ділянок для суспільних та інших потреб. Мова йде про те, що згідно зі ст. 149 ЗКУ «земельні ділянки, які надані в постійне користування із земель державної або комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування» [5];

- *набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці.* В цьому випадку відповідно до ст. 120 ЗКУ до набувача права власності на згадані об'єкти переходить право

користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача;

- *передача 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.* Мова йде про припинення права постійного користування земельними ділянками державної або комунальної власності, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, які згідно з ч. 4 ст. 94 ЗКУ «є необхідними для здійснення державно-приватного партнерства (концесії), крім випадку концесії на будівництво та подальшу експлуатацію автомобільних доріг. Припинення права постійного користування земельною ділянкою здійснюється на підставі рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, до повноважень якого належить надання відповідної земельної ділянки в оренду за клопотанням приватного партнера, концесіонера» [5]. Причому це відбувається без згоди землекористувача. Відповідно до ч. 5 ст. 94 ЗКУ «одночасно з припиненням права постійного користування земельною ділянкою державної або комунальної власності відбувається передача відповідної земельної ділянки в оренду приватному партнеру, концесіонеру» [5];

- *припинення права користування надрами у разі закінчення встановленого спеціальним дозволом на користування надрами строку користування надрами (у разі передачі земельної ділянки державної, комунальної власності користувачу надр для здійснення діяльності з користування надрами).* Як зазначено у ст. 26 Кодексу України про надра, «у разі припинення права на користування надрами внаслідок закінчення встановленого строку користування надрами питання про припинення права користування земельною ділянкою вирішується у встановленому земельним законодавством порядку» [7]. Ст. 141 ЗКУ визначає закінчення встановленого строку користування надрами підставою для припинення права користування земельною

ділянкою державної чи комунальної власності, яка була надана користувачу надр.

3) Підстави примусового припинення права користування земельною ділянкою при наявності вини землекористувача:

- *використання земельної ділянки способами, що суперечать екологічним вимогам.* Мається на увазі припинення права користування земельною ділянкою згідно п. «б» ст. 143 ЗКУ в разі неусунення у встановлені терміни допущених порушень законодавства (забруднення земель, засмічення, пошкодження або знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення). В цьому випадку передбачена спеціальна процедура припинення права користування. Відповідно до ст. 144 ЗКУ при виявленні порушень земельного законодавства державний інспектор з контролю за використанням та охороною земель чи державний інспектор з охорони навколишнього природного середовища складає протокол про адміністративне правопорушення, накладає на порушника адміністративне стягнення і видає припис про усунення правопорушення у 30-денний строк. Якщо за цей час припис не буде виконаний, то інспектор повторно накладає на порушника адміністративне стягнення відповідно до закону і видає припис про припинення правопорушення та усунення його наслідків у 30-денний строк. У разі не виконання припису у 30-денний строк «орган державного контролю за використанням та охороною земель або орган державного контролю за охороною навколишнього природного середовища звертається до суду з позовом про:

- розірвання договору оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки або договору про встановлення земельного сервітуту;

- припинення права постійного користування земельною ділянкою» [5];

- *використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.* Власники та землекористувачі земельних ділянок

зобов'язані забезпечувати використання останніх за цільовим призначенням (п. «а» ч. 1 ст. 91, п. «а» ч. 1 ст. 96 ЗКУ). Трапляються випадки, коли вони не додержуються встановленого цільового призначення належних їм земельних ділянок. Згідно з п. «г» ч. 1 ст. 211 ЗКУ невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням класифікується як порушення земельного законодавства. Нормами ст. 143 ЗКУ передбачені підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку, яке здійснюється у судовому порядку. Згідно із приписами цієї статті примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку зокрема у разі використання земельної ділянки не за цільовим призначенням. Факт використання земельної ділянки не за цільовим призначенням повинен бути підтверджений матеріалами справи про адміністративне правопорушення, а саме: протоколом про адміністративне правопорушення, приписом (з вимогою усунення порушення земельного законодавства). Після дотримання процедури, передбаченої ч. 1 ст. 144 ЗКУ, інспектор має право ініціювати розгляд питання про припинення права постійного користування земельною ділянкою при неусуненні землекористувачем порушень вимог закону.

• *систематична несплата земельного податку або орендної плати.* Це є однією із найпоширеніших підстав для припинення права користування земельною ділянкою, зокрема розірвання договору оренди. При цьому судова практика в таких справах підставою для дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки визнає саме систематичну, тобто неодноразову (два та більше разів), несплату орендної плати у строки, встановлені договором. Одноразова несплата орендної плати, передбаченої договором, не є підставою для розірвання договору оренди. Систематична несплата орендної плати за користування ділянкою розглядається як систематичне порушення договору оренди, тобто невиконання або неналежне виконання сторонами своїх обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 ЗУ «Про оренду землі» та договором оренди. В таких випадках згідно зі ст. 32 Закону на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду. Одним із обов'язків

орендаря, передбачених ст. 25 Закону, є обов'язок своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку;

- *використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.* Відповідно до ст. 14<sup>1</sup> ЗУ «Про охорону культурної спадщини» «режим використання території пам'ятки встановлює обмеження діяльності у використанні відповідної території (земель). Будь-яка діяльність у межах даної території має здійснюватися з дотриманням режиму використання пам'ятки, у тому числі всіх обмежень у використанні земель, зокрема у сфері забудови» [59]. Згідно зі ст. 32 вищезгаданого Закону з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток визначаються зони охорони і буферні зони, в межах яких встановлюються обмеження діяльності та відповідний режим використання земель. Відомості про межі і режими використання території пам'ятки підлягають внесенню до ДЗК, містобудівного кадастру як відомості про обмеження у використанні земель (у тому числі у сфері забудови). Відповідно до ст. 37 Закону «будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт» [59]. Норми цієї ж статті закріплюють вимогу погодження органами охорони культурної спадщини проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених ЗКУ, з метою захисту об'єктів археології;

- *невиконання акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, вимог, визначених ст. 120<sup>1</sup> ЗКУ.* Зазначене товариство, яке є правонаступниками державного підприємства, для одержання в оренду земельної ділянки, що належала цьому підприємству на праві постійного користування, протягом одного року з дня його державної реєстрації повинно звернутися у встановленому порядку до органу виконавчої влади, що здійснює розпорядження такою земельною ділянкою, з відповідним клопотанням. Якщо ця



вимога не буде виконана, то на підставі рішення зазначеного органу виконавчої влади право постійного користування земельною ділянкою припиняється, а земельна ділянка (щодо земель сільськогосподарського призначення – право її оренди) виставляється на земельні торги.

### **9.3. Порядок вилучення земельних ділянок із постійного користування**

Однією з підстав припинення права користування земельними ділянками державної та комунальної власності є їх вилучення для суспільних або інших потреб. Вилучення земельних ділянок, які знаходяться в постійному користуванні, здійснюється за рішенням ВР АПК, РМ АПК, органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, що здійснюють розпорядження земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених ст. 122 з урахуванням вимог ст. 150 ЗКУ. Порядок вилучення визначений у ст. 149 ЗКУ.

Слід зауважити, що згідно з ч. 2 ст. 149 ЗКУ «вилучення земельних ділянок здійснюється за письмовою згодою землекористувачів, а в разі їх незгоди – у судовому порядку. Справжність підпису на документі, що підтверджує згоду землекористувача на вилучення земельної ділянки, засвідчується нотаріально» [5].

Також у ч. 2 ст. 149 ЗКУ за КМУ закріплені повноваження щодо вилучення земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності з постійного користування державних підприємств, установ, організацій без їхньої згоди та без згоди органів (організацій), до сфери управління (відання) яких вони належать. Вилучені земельні ділянки за рішенням КМУ можуть передаватися у постійне користування іншим державним підприємствам. При цьому зазначається, що якщо відомості про такі земельні ділянки не внесені до ДЗК, державне підприємство, якому передаються вилучені земельні ділянки, повинне замовити розроблення документації із землеустрою, необхідної для внесення до ДЗК необхідних відомостей. Також встановлена вимога, що після вилучення земельних ділянок

сільськогосподарського призначення державної власності з постійного користування державних закладів освіти, установ, організацій, підприємств системи освіти, площа таких ділянок, які залишаються у даної юридичної особи, не може становити більше 100 гектарів. Але розглянуті положення не поширюються на вилучення КМУ земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності з постійного користування державних підприємств, установ, організацій Національної академії наук України, а також військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Міністерства оборони України, Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законів України.

Частина 3 ст. 149 ЗКУ встановлює порядок вилучення земельних ділянок державної або комунальної власності (крім земель природно-заповідного фонду, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення) для цілей видобування корисних копалин загальнодержавного значення. Зазначений порядок передбачає подання відповідної заяви зацікавленою особою, яка має спеціальний дозвіл на користування надрами. Протягом трьох місяців з дня подання заяви відповідний орган має прийняти рішення про вилучення земельної ділянки державної або комунальної власності, за яким здійснюється передача цієї земельної ділянки у користування особі, яка має спеціальний дозвіл на користування надрами.

У випадку ненадання згоди землекористувачем на вилучення земельної ділянки протягом визначеного строку відповідний орган протягом трьох місяців з дня спливу такого строку звертається до суду з позовом про вилучення земельної ділянки державної або комунальної власності з постійного користування для цілей видобування корисних копалин загальнодержавного значення. Задоволення позову «допускається у разі, якщо об'єкти, які передбачається розмістити на земельній ділянці, неможливо розмістити на іншій земельній ділянці або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки для відповідної територіальної громади, суспільства чи держави в цілому» [5].

Земельна ділянка, вилучена з постійного користування за рішенням суду, передається у користування зацікавленій особі у 30-денний строк з дня набрання чинності рішенням суду. При цьому передбачено відшкодування втрат лісгосподарського виробництва та збитків, що будуть завдані землекористувачу внаслідок вилучення земельної ділянки. Зазначені втрати і збитки відшкодовуються відповідно до законодавства особою, якій земельну ділянку передано у користування.

Що стосується земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, то ці землі віднесені до особливо цінних земель (п. «г» ч. 1 ст. 150 ЗКУ). Відповідно до ч. 2 зазначеної статті припинення права постійного користування земельними ділянками таких земель з підстави добровільної відмови від користування ними або шляхом їх вилучення здійснюється за погодженням з ВРУ.

#### **9.4. Порядок погодження питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності**

Згідно з ч. 1 ст. 151 ЗКУ «юридичні особи, зацікавлені у викупі земельних ділянок, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, зобов'язані до початку проведення проектних робіт погодити:

- місце розташування об'єкта;
- розмір земельної ділянки;
- умови її викупу» [5].

Зазначені пункти підлягають погодженню із:

– власниками землі, крім випадків викупу земельних ділянок з підстав, що допускають можливість їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності;

– органами державної влади, ВР АРК, РМ АРК або органами місцевого самоврядування, згідно з їх повноваженнями.

При цьому обов'язково слід враховувати необхідність комплексного розвитку території, що забезпечить нормальне функціонування на цій ділянці і прилеглих територіях усіх об'єктів та умови проживання населення і охорону довкілля.

Відповідно до ч. 3 ст. 151 ЗКУ «погодження питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок, провадиться відповідно КМУ, РМ АРК, місцевими державними адміністраціями, міськими, селищними, сільськими радами згідно з їх повноваженнями щодо викупу цих ділянок» [5]. Якщо планується розташування об'єктів на особливо цінних землях, або розміщення на земельних ділянках будівель і споруд дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних організацій, то в таких випадках погодження матеріалів місць розташування земельних ділянок та об'єктів провадиться ВРУ. При викупі земельних ділянок під об'єкти містобудування, розміщення яких визначено містобудівною або землевпорядною документацією, погодження місць розташування таких об'єктів не провадиться.

### **Порядок погодження**

1. Відповідно до ч. 5 ст. 151 ЗКУ «юридичні особи, зацікавлені у викупі земельних ділянок, звертаються з клопотанням про погодження місця розташування об'єкта до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, РМ АРК, місцевої державної адміністрації. Клопотання щодо погодження місця розташування об'єкта за рахунок земель, викуп яких провадиться КМУ та ВР АРК, подається відповідно до РМ АРК, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій» [5].

До клопотання додаються:

а) обґрунтування необхідності викупу або відведення земельної ділянки;

б) зазначене на відповідному графічному матеріалі бажане місце розташування об'єкта та орієнтовні розміри земельної ділянки;

в) нотаріально засвідчена письмова згода землевласника (землекористувача) на викуп земельної ділянки або її частини

(крім випадків її примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності) із зазначенням розмірів передбаченої для викупу земельної ділянки та умов її викупу;

г) копія установчих документів.

Клопотання подається за типовою формою, яка затверджується КМУ.

2. Згідно з ч. 8 ст. 151 ЗКУ відповідний орган виконавчої влади, ВР АРК, РМ АРК або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями у тижневий строк з дня реєстрації клопотання направляє:

✓ оригінал клопотання з додатками до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, за місцем розташування земельної ділянки;

✓ копію клопотання та додатків до нього до структурного підрозділу відповідної державної адміністрації чи до виконавчого органу відповідної ради у сфері містобудування та архітектури.

Зазначені органи протягом десяти днів з дня одержання клопотання надають відповідному органу виконавчої влади, ВР АРК, РМ АРК або органу місцевого самоврядування висновок про погодження місця розташування об'єкта або про відмову в такому погодженні.

3. «Якщо викуп земельних ділянок провадиться за погодженням з ВРУ, відповідні органи виконавчої влади, ВР АРК, РМ АРК або органи місцевого самоврядування готують свої висновки і подають матеріали погодження місця розташування об'єкта до КМУ, який розглядає ці матеріали і подає їх до ВРУ для прийняття відповідного рішення.

4. Якщо викуп земельних ділянок здійснюється ВР АРК, матеріали погодження місця розташування об'єкта подаються до РМ АРК, яка розглядає ці матеріали і в місячний строк подає свої пропозиції до ВР АРК.

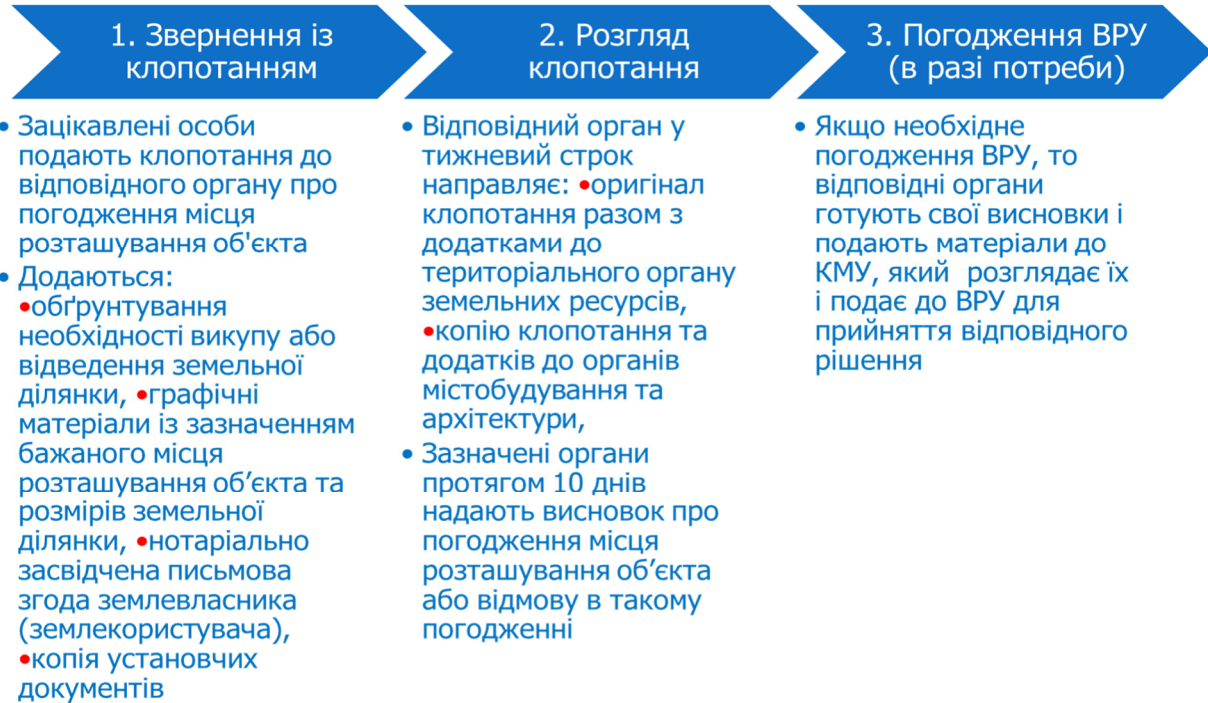
5. Після отримання висновків про погодження місця розташування об'єкта та рішення ВРУ (у разі необхідності) відповідний орган державної влади, ВР АРК, РМ АРК або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями у двотижневий строк розглядає матеріали погодження місця розташування об'єкта та надає дозвіл на розроблення проекту

землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивоване рішення про відмову.

6. *Спори, пов'язані з погодженням місць розташування об'єктів, вирішуються в судовому порядку» [5].*

### **Контрольні питання**

1. *Вкажіть підстави непримусового припинення права власності на земельну ділянку.*
2. *Вкажіть підстави примусового припинення права власності на земельну ділянку при відсутності вини власника.*
3. *Вкажіть підстави примусового припинення права власності на земельну ділянку при наявності вини власника*
4. *Вкажіть підстави непримусового припинення права користування земельною ділянкою.*
5. *Вкажіть підстави примусового припинення права користування земельною ділянкою при відсутності вини землекористувача.*
6. *Вкажіть підстави примусового припинення права користування земельною ділянкою при наявності вини землекористувача.*
7. *На якій підставі здійснюється вилучення земельних ділянок, які знаходяться в постійному користуванні?*
8. *Який порядок вилучення земельних ділянок державної або комунальної власності з постійного користування для цілей видобування корисних копалин загальнодержавного значення?*
9. *Які питання і з ким повинні погодити юридичні особи, зацікавлені у викупі для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності земельних ділянок, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб?*
10. *Які органи здійснюють погодження питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок?*
11. *У яких випадках погодження матеріалів місць розташування земельних ділянок та об'єктів провадиться ВРУ?*
12. *Який порядок погодження питань, пов'язаних із викупом земельних ділянок?*



Порядок погодження питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності

#### 4. Рішення ВР АРК (в разі потреби)

- Якщо викуп земельних ділянок здійснюється ВР АРК, матеріали погодження місця розташування об'єкта подаються до РМ АРК, яка розглядає їх і в місячний строк подає свої пропозиції до ВР АРК

#### 5. Прийняття рішення

- Після отримання висновків про погодження місця розташування об'єкта та рішення ВРУ (у разі необхідності) відповідний орган у двотижневий строк розглядає матеріали та надає дозвіл на розроблення проекту відведення земельної ділянки або мотивоване рішення про відмову

#### 6. Virішення спірних питань

- Спори, пов'язані з погодженням місць розташування об'єктів, вирішуються в судовому порядку

Порядок погодження питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності (продовження)



## 10. ГАРАНТІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

### 10.1. Загальна характеристика гарантій прав на землю

Одним із найголовніших завдань держави у галузі земельного права і законодавства є запровадження системи дієвих юридичних засобів забезпечення здійснення земельних прав фізичними та юридичними особами, а також захист законних прав громадян та юридичних осіб на землю.



#### **Гарантії прав –**

створення умов і надання таких юридичних засобів державою, за яких особа вільно і безперешкодно мала б можливість реалізувати закріплене за нею право

Юридичні гарантії прав на землю засновані на конституційних нормах. Так, згідно зі ст. 13 КУ, «держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності та господарювання. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом» [8], тобто їм забезпечуються рівні умови захисту права власності, зокрема на землю.

Згідно зі ст. 14 КУ «земля є основним національним багатством, що знаходиться під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону» [8]. Зазначені положення КУ безпосередньо втілені у земельному законодавстві. Зокрема, у ч. 1 ст. 153 ЗКУ визначено, що «власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених

Кодексом або іншими законами України» [5]. До таких випадків ЗКУ відносить: конфіскацію земельної ділянки (ст. 148); невідчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення особами, які не можуть набувати таку ділянку у власність, якщо вона була одержана ними у спадщину та не відчужена протягом року (ст. 145); використання земельної ділянки не за цільовим призначенням (ст. 143) та деякі інші.

Згідно зі ст. 152 ЗКУ «держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю. Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, а також відшкодування завданих збитків» [5].

Гарантії прав на земельні ділянки, закріплені в розділі V ЗКУ, охоплюють насамперед сферу захисту права власності на землю, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, вирішення спорів, пов'язаних з реалізацією зазначених прав, відповідальності за їх порушення тощо. Тобто в основному йде мова про захист прав на земельні ділянки фізичних і юридичних осіб.

Однак це не означає, що права на землю держави або територіальних громад, а також їх органів, установ і підприємств мають бути менш гарантовані. Вони також потребують відповідних гарантій.

## **10.2. Способи захисту прав на земельну ділянку**

*Способи захисту прав на земельні ділянки* – це дії державних органів у межах їх компетенції, які безпосередньо спрямовані на захист земельних прав громадян та юридичних осіб (визнання права на землю судом, розгляд земельних спорів радою, опротестування прокуратурою акта органу державної влади, що порушує права на землю тощо).

Відповідно до ч. 3 ст. 152 ЗКУ «захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:

- а) визнання прав;

б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;

в) визнання угоди недійсною;

г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;

г) відшкодування заподіяних збитків;

д) застосування інших, передбачених законом, способів» [5].

Цей перелік способів захисту прав на землю не є вичерпним. Він включає основні способи захисту суб'єктивних прав, закріплені в цивільному законодавстві.

**Визнання прав на землю** як спосіб захисту прав необхідне тоді, коли в інших осіб виникають сумніви щодо наявності у особи певного суб'єктивного земельного права, коли таке право оспорується, заперечується, коли особа не може реалізувати своє право власності на земельну ділянку чи право користування нею через наявність таких сумнівів чи відсутність або втрату належних правостановлюючих документів тощо. В таких випадках вимога позивача щодо визнання права зазвичай спрямована не до відповідача, а до суду, який повинен офіційно підтвердити наявність чи відсутність у позивача оспоруваного права.

**Відновлення попереднього стану** часто пов'язують з поверненням незаконно чи самовільно зайнятих земельних ділянок. При цьому часто виникають спори щодо прибутків від землі за час незаконного володіння і щодо компенсації здійснених на неї витрат. Згідно вимог законодавства недобросовісний володілець повинен відшкодувати доходи за весь час незаконного володіння земельною ділянкою. Причому, згідно зі ст. 212 ЗКУ «самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними. Приведення земельних ділянок до придатного для використання стану, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки» [5].

Одним із розповсюджених способів відновлення попереднього стану земельної ділянки є рекультивация порушених земель, вимоги щодо якої визначені в ст. 166 ЗКУ.

Слід також зауважити, що відшкодування збитків не звільняє особу, яка порушила право, від виконання зобов'язання щодо відновлення попереднього стану земельної ділянки. Це означає, що забруднювач навколишнього природного середовища, у тому числі земель, повинен не тільки відшкодувати власникові чи землекористувачеві збитки, але і за власний рахунок привести земельну ділянку до стану, придатного для подальшого використання. Особа, яка захопила земельну ділянку, крім того, що відшкодовує користувачу збитки, повинна також власними коштами знести будівлі чи інші споруди, за час незаконного використання земельною ділянкою.

**Визнання угоди недійсною.** Земельні ділянки можуть набуватися шляхом укладання цивільно-правових угод: купівлі-продажу, дарування, успадкування, міни тощо. Відповідно до ч. 1 ст. 131 ЗКУ «укладення цивільно-правових угод, що передбачають перехід права власності на земельні ділянки, а також набуття права власності на земельні ділянки за такими угодами здійснюються відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог ЗКУ» [5]. Але перехід права на земельну ділянку від однієї особи до іншої буде неправомірним, якщо він здійснений за угодою, яка визнана недійсною. Відповідно до ч. 2 ст. 215 ЦКУ недійсною є угода, якщо її недійсність встановлена законом (не додержання сторонами вимог, які визначені ст. 203 ЦКУ), або визнана судом (коли одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує її дійсність на підставах, встановлених законом). Цивільний кодекс визначає, що такою може бути угода:

- в якій не додержана вимога щодо встановленої законом письмової форми (ст. 218);
- в якій не додержана вимога закону про нотаріальне посвідчення (ст. 219. 220);
- яка порушує публічний порядок, вчинена з метою, що суперечить інтересам держави і суспільства (ст. 228);

– укладена юридичною особою, яка не мала права вчиняти таку угоду (ст. 227);

– вчинена малолітньою (ст. 221) або неповнолітньою (ст. 222) особою за межами її цивільної дієздатності, недієздатною фізичною особою (ст. 226) або цивільна дієздатність якої обмежена (ст. 223), дієздатною фізичною особою, яка у момент вчинення угоди не усвідомлювала значення своїх дій та (або) не могла керувати ними (ст. 225);

– вчинена під впливом помилки (ст. 229), обману (ст. 230), насильства (ст. 231), зловмисної домовленості представника однієї сторони з другою стороною (ст. 232) або під впливом тяжкої обставини (ст. 233);

– яка є фіктивною (ст. 234) або удаваною (ст. 235).

Ст. 210 ЗКУ встановлює, що «угоди, укладені з порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду» [5].

***Визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування*** є важливою гарантією права земельної власності фізичних і юридичних осіб. Згідно зі ст. 154 ЗКУ вказані органи «без рішення суду не мають права втручатись у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою або встановлювати непередбачені законодавчими актами додаткові обов'язки чи обмеження» [5]. Зазначені органи несуть відповідальність за шкоду, заподіяну їх неправомірним втручанням у здійснення власником цих повноважень.

Шкода землевласникам може бути заподіяна не лише втручанням у здійснення ними своїх повноважень або обмеженням їх прав на земельну ділянку, але й виданням актів, які порушують ці права. Відповідно до ст. 155 ЗКУ «у разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, такий акт визнається недійсним» [5]. Звичайно, це здійснюється в судовому порядку, хоч

законодавство не перешкоджає самому органу визнати свій акт недійсним, якщо будуть виявлені порушення вимог законодавства при його прийнятті. В будь-якому випадку збитки, завдані власнику земельної ділянки внаслідок прийняття протизаконного акта, підлягають відшкодуванню в повному обсязі органом, який його прийняв.

***Відшкодування заподіяних збитків.*** У земельному законодавстві передбачено відшкодування збитків, заподіяних як правомірними, так і неправомірними діями. До збитків, заподіяних правомірними діями, відносять такі, які спричинені вилученням (викупом) земельних ділянок для суспільних потреб, тимчасовим зайняттям земельних ділянок, обмеженням прав власників землі та землекористувачів, якщо воно здійснюється за рішенням уповноважених органів. Такі збитки підлягають відшкодуванню лише у випадках, передбачених законом, які визначені в ст. 156 ЗКУ. Збитки, заподіяні неправомірними діями, відшкодовують шляхом стягнення з особи, яка порушила право.

### **10.3. Правове забезпечення, умови та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам**

Важливою гарантією прав власників землі та землекористувачів є відшкодування завданих їм збитків у порядку та на умовах, які передбачені нормами глави 24 ЗКУ. Під збитками розуміють понесені витрати, втрата або пошкодження майна, а також не одержані доходи, які були б одержані при виконанні зобов'язань належним чином. Згідно зі ст. 156 ЗКУ «власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, завдані внаслідок:

- вилучення (викупу) 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;
- 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;
- використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі;
- використання земельних ділянок для потреб надкористування» [5].

Власникам землі та землекористувачам мають бути відшкодовані будь-які збитки, якщо інше не передбачено законодавством, тому перелік підстав відшкодування збитків, передбачений в ст. 156 ЗКУ, не є вичерпним. Розглянуті підстави відшкодування збитків можна віднести як до правомірних, так і до протиправних дій або бездіяльності. Відшкодування правомірної шкоди регулюється лише земельним законодавством. А відшкодування протиправної шкоди передбачене не тільки земельним, а й цивільним та екологічним законодавством у тій частині, яка не охоплюється нормами земельного законодавства.

Відшкодування збитків, завданих власникам землі та землекористувачам, треба відрізнити від відшкодування втрат лісогосподарського виробництва. Останні підлягають компенсації незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам. Зазначені види відшкодування відрізняються не тільки за своїм змістом, але й за суб'єктами. Збитки відшкодовуються власникам землі та землекористувачам, а втрати – місцевим радам.

Відповідно до ч. 1 ст. 157 ЗКУ «відшкодування збитків здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, а також органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні

особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або 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» [5]. Іншими словами, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють особи, які заподіяли таких збитків. Відшкодування здійснюється за рахунок власних коштів добровільно або в судовому порядку.

Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам встановлює КМУ. Такий Порядок затверджено постановою КМУ від 19 квітня 1993 р. № 284.

Безумовно, в першу чергу відшкодування збитків повинні здійснювати особи, які їх заподіяли в результаті протиправних дій. Але набагато частіше збитки приходится відшкодовувати особами, які їх нанесли правомірними діями. Прикладом може бути відшкодування збитків, пов'язаних з вилученням (викупом) земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Так, згідно з п. 5 Порядку такі «збитки відшкодовують власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, відповідні органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, які прийняли рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок» [62].

Відповідно до Порядку «розміри збитків визначаються комісіями, створюваними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими органами сільських, селищних, міських рад. Розміри збитків встановлюються в повному обсязі згідно з їх реальною вартістю на момент завдання збитків та проведеними або необхідними витратами на поліпшення якості земель. Результати роботи комісії оформляються відповідними актами, що затверджуються органами, які створили ці комісії» [62].

Зазначений Порядок передбачає можливість договірного визначення розміру збитків самими зацікавленими особами у випадку тимчасового зайняття земельних ділянок для розвідувальних робіт, а також для обов'язкових планових робіт з



будівництва, технічного обслуговування і ремонту лінійної частини магістральних трубопроводів, що проходять в одному технічному коридорі.

#### 10.4. Причини виникнення, види та правові засади вирішення земельних спорів

*Під земельними спорами* слід розуміти правовідносини щодо розв'язання розбіжностей, пов'язаних із застосуванням норм земельного законодавства щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, які виникають між громадянами, юридичними особами, державними органами та органами місцевого самоврядування.



Аналіз змісту норм чинного законодавства, що визначають правові засади вирішення земельних спорів, дозволяє виділити наступні види таких спорів:

1) спори з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб,

- 2) спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей,
- 3) спори щодо розмежування меж районів у містах,
- 4) спори щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян,
- 5) спори з приводу додержання громадянами правил добросусідства,
- 6) спори щодо встановлення обмежень у використанні земель, та земельних сервітутів,
- 7) всі інші спори, пов'язані із земельними відносинами.

До останніх, для прикладу, відносять майнові спори, пов'язані із земельними відносинами, спори щодо відшкодування збитків та втрат власників земельних ділянок та землекористувачів, спори, пов'язані з платою за землю, та інші.

Глава 25 ЗКУ містить групу норм, що визначають умови і порядок розгляду і вирішення земельних спорів.

### **10.5. Органи, що вирішують земельні спори, умови та порядок їх розгляду та вирішення**

Згідно зі ст. 158 ЗКУ земельні спори вирішуються судами та органами місцевого самоврядування. Причому зазначена норма передбачає повне розмежування компетенції цих органів. Інші, не зазначені в цій статті органи, не мають права на вирішення земельних спорів.

Відповідно до Конституції України, суди, як органи правосуддя, можуть вирішувати всі без виключення категорії спорів, у т. ч. і земельні спори. Разом з тим, в ч. 2 ст. 158 ЗКУ передбачена виключна компетенція судів щодо вирішення земельних спорів: *«виключно судом* вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей» [5].

Відповідно до ч. 3 ст. 158 ЗКУ *«органи місцевого самоврядування* вирішують земельні спори у межах території

територіальних громад щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів, додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах» [5].

При цьому власники землі або землекористувачі – учасники спору не позбавляються права звернення до суду у випадку незгоди з рішенням органів місцевого самоврядування (ч. 5 ст. 158 ЗКУ). З цього випливає, що досудовий розгляд земельного спору зазначеними органами у межах їх компетенції є обов'язковим.

Всі інші категорії земельних спорів вирішуються судами.

Вирішення земельних спорів полягає в тому, що суди, органи місцевого самоврядування виявляють зміст та межі повноважень сторін спору, а також встановлюють їх обов'язкову по відношенню до іншої сторони поведінку.

Порядок розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування встановлений ст. 159 ЗКУ. Зазначеними органами земельні спори розглядаються на підставі заяви однієї із сторін у тижневий строк з дня подання заяви. Розгляд та вирішення земельних спорів здійснюється за участю сторін, які повинні бути завчасно попереджені про час та місце розгляду спору. В ЗКУ передбачена можливість перенесення розгляду справи, якщо відсутня одна із сторін при першому вирішенні питання і немає її офіційної згоди на розгляд питання без неї. Повторне відкладання розгляду спору може мати місце лише з поважних причин. Якщо одна із сторін без поважних причин відсутня при повторному розгляді земельного спору, то це не зупиняє його розгляду і прийняття рішення. Такі дії розглядаються як ухиляння від присутності під час розгляду спору.

За результатами розгляду земельних спорів відповідні органи місцевого самоврядування, які їх розглядають, приймають рішення, що повинні містити посилання на фактичні обставини справи і норми земельного законодавства. В рішенні, яке у триденний строк з дня його прийняття передається сторонам, повинен бути визначений порядок його виконання.

Об'єктивність і обґрунтованість вирішення земельних спорів залежить від того, якими правами і обов'язками наділені сторони при їх розгляді. Так, згідно зі ст. 160 ЗКУ «сторони, які беруть участь у земельному спорі, мають право ознайомлюватися з матеріалами щодо цього спору, робити з нього виписки, брати участь у розгляді спору, подавати документи та інші докази, порушувати клопотання, давати усні й письмові пояснення, заперечувати проти клопотань та доказів іншої сторони, одержувати копію рішення щодо земельного спору і, у разі незгоди з цим рішенням, оскаржувати його» [5].

Кінцевою метою розгляду та вирішення земельних спорів є виконання рішень щодо цих спорів. Згідно зі ст. 161 ЗКУ рішення органів місцевого самоврядування щодо земельних спорів вступають в силу з моменту їх прийняття. Підставою для призупинення прийнятих рішень є їх оскарження в суді. Виконання рішення щодо земельних спорів здійснюється органом, який його прийняв. Якщо в процесі розгляду земельного спору буде виявлено, що стороною спору внаслідок порушення земельного законодавства заподіяні збитки або спричинені втрати лісогосподарського виробництва, останні повинні бути відшкодовані порушником у відповідності до вимог діючого законодавства. Виконання рішення щодо земельного спору може бути призупинено або його термін може бути продовжений судом.

## **10.6. Врегулювання земельних спорів шляхом медіації**

Земельний спір може бути врегульовано шляхом медіації відповідно до ЗУ «Про медіацію» з урахуванням особливостей, передбачених ЗКУ. Згідно з п. 4 ст. 1 згаданого закону «**медіація** – позасудова добровільна, конфіденційна, структурована процедура, під час якої сторони за допомогою медіатора (медіаторів) намагаються запобігти виникненню або врегулювати конфлікт (спір) шляхом переговорів» [51]. Тобто можна вважати, що це є вид альтернативного врегулювання суперечок із залученням посередника (медіатора). Відповідно до п. 2 ст. 1

цього ж закону «*медіатор* – спеціально підготовлена нейтральна, незалежна, неупереджена фізична особа, яка проводить медіацію» [51]. Як зазначено в ч. 2 ст. 158<sup>1</sup> ЗКУ, органи, що вирішують земельні спори, сприяють примиренню сторін земельного спору, тобто вони є зацікавленими в проведенні медіації.

Вирішення земельних спорів шляхом медіації здійснюється на підставі *договору про проведення медіації*, який укладається між сторонами можливого або наявного конфлікту (спору) та медіатором (медіаторами) і являє собою угоду про надання послуг з проведення медіації з метою запобігання виникненню або врегулювання конфлікту (спору). Після проведення медіації укладається *угода за результатами медіації*, що фіксує результат домовленості сторін медіації. Відповідно до ч. 3 ст. 158<sup>1</sup> ЗКУ «договір про проведення медіації та угода за результатами медіації у земельних спорах укладаються в письмовій формі» [51]. Згідно з ч. 4 цієї ж статті ЗКУ сторони медіації мають право звернутися для розгляду земельного спору до органів, що вирішують земельні спори, у разі невиконання чи неналежного виконання угоди за результатами медіації.

### ***Контрольні питання***

1. *Що таке гарантії прав на землю?*
2. *Дайте загальну характеристику гарантії прав на землю.*
3. *Що являють собою способи захисту прав на земельну ділянку?*
4. *Назвіть основні способи захисту прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки.*
5. *У яких випадках вдаються до визнання прав на землю як способу захисту прав?*
6. *У яких випадках застосовують такий спосіб захисту прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки як відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав?*

7. *У яких випадках можуть бути визнаними недійсними цивільно-правові угоди щодо переходу прав на земельні ділянки?*
8. *Хто приймає рішення про недійсність угод, укладених з порушенням встановленого законом порядку?*
9. *Яким чином здійснюється захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки у випадку прийняття органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування рішень, що порушують ці права?*
10. *Які збитки підлягають відшкодуванню власникам землі та землекористувачам?*
11. *Хто зобов'язаний відшкодувати збитки власникам землі та землекористувачам?*
12. *Хто визначає порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам?*
13. *Хто визначає розмір збитків, понесених власниками землі та землекористувачами?*
14. *Що розуміють під земельними спорами?*
15. *Які причини виникнення земельних спорів?*
16. *Назвіть основні види земельних спорів.*
17. *Які органи вирішують земельні спори?*
18. *Які земельні спори вирішуються виключно судом?*
19. *Які земельні спори вирішують органи місцевого самоврядування?*
20. *Який порядок розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування?*
21. *Що являє собою медіація?*

## **11. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ**

### **11.1. Поняття, завдання і зміст правової охорони земельних ресурсів**

Відповідно до ст. 162 ЗКУ «охорона земель – це система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісогосподарського призначення, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення» [5].

Її основне завдання полягає у «забезпеченні збереження та відтворення земельних ресурсів, а також екологічної цінності природних і набутих якостей земель» [5].

Зміст охорони земель визначено статтею 164 ЗКУ:

«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 ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;

г) збереження природних водно-болотних угідь;

ґ) попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;

д) консервація деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь» [5].

Охорона земель є надзвичайно важливим чинником забезпечення продовольчої та екологічної безпеки країни. У

здійсненні завдань правової охорони земель держава виконує регулюючу, стимулюючу, контрольну та каральну функції.

**Регулююча функція** правової охорони земель зводиться до встановлення правил раціонального використання земельних ресурсів. Такі правила можуть встановлюватися, наприклад, у формі обов'язків власників і користувачів земельних ділянок щодо їх раціонального використання, нормативів допустимої експлуатації земель, нормативів їх якісного стану та допустимого антропогенного навантаження на земельні ресурси.

**Стимулююча функція** правової охорони земель полягає в запровадженні економічних стимулів раціонального використання та охорони земельних ресурсів, які передбачені, зокрема, ст. 205 ЗКУ.

**Контрольна функція** правової охорони земель зводиться до здійснення відповідними органами державної влади та органами місцевого самоврядування державного контролю за використанням та охороною земель.

**Каральна функція** правової охорони земель виявляється у встановленні санкцій за порушення правил раціонального використання і охорони земель та їх застосуванні до порушників земельного законодавства. Такі санкції застосовують суди, а також державні інспектори з контролю за використанням і охороною земель та деякі інші посадові особи.

Важливим напрямом державної політики щодо охорони земель є нормування у галузі використання земель, яке здійснюється шляхом прийняття нормативів, які визначають вимоги щодо якості земель, родючості ґрунтів, допустимого антропогенного навантаження на ґрунти та окремі території, а також щодо допустимого сільськогосподарського освоєння земельного фонду країни. При цьому основною метою такого нормування є забезпечення екологічної безпеки громадян.

Окремим напрямом охорони земель є консервація деградованих і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним. До таких ділянок, зокрема, відносяться «земельні ділянки, забруднені хімічними речовинами внаслідок



надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану» [58].

Охорона земельних ресурсів здійснюється також шляхом рекультивації порушених земель, що включає: «комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель» [5].

Важливе значення у забезпеченні охорони земель має юридична відповідальність за порушення земельного законодавства. Особи, винні в недодержанні передбачених законодавством вимог щодо охорони земель, можуть бути притягнуті до адміністративної, цивільної, а в ряді випадків і до кримінальної відповідальності.

## **11.2. Суб'єкти та об'єкти правової охорони земель**

Відповідно до ст. 14 КУ «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» [8]. В зв'язку з цим функції забезпечення раціонального використання та охорони земельних ресурсів покладені на органи державної влади, а також на органи місцевого самоврядування.

Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері охорони земель визначаються ЗКУ та деталізуються ЗУ «Про охорону земель» від 19.06.2003 р. № 962-IV.

Стаття 5 зазначеного закону визначає перелік суб'єктів владних повноважень, що мають загальну компетенцію у сфері земельних правовідносин, в тому числі і щодо охорони земель, а також суб'єктів, які мають спеціальні функції щодо охорони земельних ресурсів.

Відтак, засади державної політики у сфері охорони земель визначає ВРУ шляхом реалізації законодавчої функції та затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель (ст. 6 ЗКУ).

Функція забезпечення реалізації державної політики у сфері охорони земель лежить на КМУ, ВР АРК, обласних та районних радах, РМ АРК та місцевих державних адміністраціях.

Відповідно до ст. 13 ЗУ «Про охорону земель»: «до повноважень Кабінету Міністрів України у сфері 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 та координація діяльності органів виконавчої влади в галузі охорони земель» [58].

Суб'єктами правової охорони земель є також місцеві державні адміністрації. Так, відповідно до ст. 17 ЗКУ та ст. 15 ЗУ «Про охорону земель» до повноважень місцевих державних адміністрацій належать: «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; координація діяльності державних органів земельних ресурсів та деякі інші» [5].

До суб'єктів правової охорони земель загальної компетенції належать і органи місцевого самоврядування. Так, відповідно до ст. 8 ЗУ «Про охорону земель» обласні ради, окрім забезпечення реалізації державної політики щодо охорони земель, «беруть участь у реалізації загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель на відповідній території», а також затверджують та беруть участь у «реалізації регіональних програм щодо використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів» [58].

Районні ради забезпечують реалізацію державної політики щодо використання та охорони земель, беруть участь у реалізації регіональних програм щодо використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, забезпечують організацію землеустрою та затверджують документацію із землеустрою щодо охорони земель відповідно до ст. 10 ЗУ «Про охорону земель» [58].

Міські, селищні та сільські ради відповідно до ст. 12 ЗУ «Про охорону земель»: здійснюють розробку, затвердження та реалізацію цільових програм та документації із землеустрою щодо охорони та використання земель; приймають рішення про здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, а також забезпечують економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель відповідно до закону [58].

Крім органів державної влади загальної компетенції та органів місцевого самоврядування, важливу роль у забезпеченні правової охорони земель відіграють галузеві органи державної виконавчої влади. Серед них слід виділити Міністерство аграрної політики та продовольства України (Мінагрополітики), Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України (Міндовкілля), Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) і Державну екологічну інспекцію України (Держекоінспекція). Їх повноваження щодо охорони земель визначені у статтях 14–15<sup>1</sup> ЗКУ, а також у ЗУ «Про охорону земель» (статті 16–18).

Суб'єктами правової охорони земель є також громадяни та юридичні особи, яким земельні ділянки належать на праві власності, праві постійного користування чи праві оренди. Їх обов'язком є забезпечення охорони земель у процесі використання земельних ділянок. Так, згідно зі ст. 91 і 96 ЗКУ власники та користувачі земельних ділянок зобов'язані: «додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; додержуватися обмежень, пов'язаних із встановленням охоронних зон; забезпечувати використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням тощо» [5].

**Об'єктом правової охорони земель** є всі землі в межах території України. Землі України поділяються на дев'ять категорій, кожна з яких має особливий правовий режим і потребує вжиття різних за змістом заходів щодо їх охорони. Тому землі, як об'єкт правової охорони, за суб'єктами та специфікою їх охорони можна поділити на дві групи.

*За суб'єктами правової охорони* можна виділити землі, охорона яких є обов'язком того чи іншого суб'єкта. Так, власники та користувачі земельних ділянок охороняють ділянки, що перебувають у їх власності чи користуванні. Об'єктом охорони земель, яку здійснюють сільські, селищні та міські ради, є землі в межах відповідних територіальних громад. Об'єктом охорони земель, здійснення якої покладено на районні та обласні органи влади (районні ради, районні державні адміністрації, обласні ради, обласні державні адміністрації), є землі, відповідно, в межах району чи області. Нарешті, об'єктом охорони земель, яку здійснюють ВРУ, КМУ, Міндовкілля, Держгеокадастр України, є всі землі держави.

*За специфікою об'єкта охорони* землі класифікують за їх цільовим призначенням. Так, відповідно до ст. 19 ЗКУ у складі земель України виділяють дев'ять категорій земель, які слід вважати окремими об'єктами охорони. Використання та охорона кожної з них регулюються як загальними, так і спеціальними нормами земельного права, які враховують соціально-економічну та екологічну специфіку земель кожної категорії.

### **11.3. Нормування і стандартизація в галузі охорони земель**

Мета нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів, відповідно до ч. 1 ст. 165 ЗКУ, полягає в забезпеченні «екологічної і санітарно-гігієнічної безпеки громадян шляхом прийняття відповідних нормативів, які визначають вимоги щодо якості земель, допустимого антропогенного навантаження на ґрунти та окремі території, допустимого сільськогосподарського освоєння земель тощо» [5].

Перелік нормативів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлений ч. 2 ст. 165 ЗКУ:

- «а) оптимального співвідношення земельних угідь;
- б) якісного стану ґрунтів;
- в) гранично допустимого забруднення ґрунтів;
- г) показники деградації земель та ґрунтів» [5].

*Нормативи оптимального співвідношення земельних угідь* встановлюються для запобігання надмірному антропогенному, в тому числі сільськогосподарському, освоєнню території та надмірній розораності земельних угідь сільськогосподарського призначення.

*Нормативи якісного стану ґрунтів* встановлюються для здійснення ефективного контролю за якісним станом ґрунтів сільськогосподарських угідь, які використовуються у сільськогосподарському виробництві, та запобігання їх виснаженню.

*Нормативи гранично допустимого забруднення ґрунтів* запроваджуються з метою встановлення критеріїв придатності земель за їх основним цільовим призначенням (сільськогосподарським, оздоровчим, рекреаційним тощо). До нормативів гранично допустимого забруднення ґрунтів належать: гранично допустимі концентрації у ґрунтах хімічних речовин, залишкових кількостей пестицидів і агрохімікатів, важких металів тощо; максимально допустимі рівні забруднення ґрунтів радіоактивними речовинами та інші.

*Нормативи рівня деградації земель та ґрунтів* встановлюються для кожної категорії земель з метою здійснення ефективного контролю за земельними ресурсами та запобігання погіршенню їхнього стану.

Слід зазначити, що застосування нормативів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів може здійснюватися шляхом укладення та реалізації договорів, наприклад, договорів оренди земельної ділянки, договорів на рекультивацію земель, їх консервацію, виконання землевпорядних робіт тощо.

#### **11.4. Правовий режим техногенно забруднених земель**

Відповідно до ст. 169 ЗКУ «*техногенно забруднені землі* – це землі, забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призвела до деградації земель та її негативного впливу на довкілля і здоров'я людей» [5]. До таких земель відносяться як

радіоактивно забруднені землі, так і ті, що забруднені іншими шкідливими речовинами (важкими металами, пестицидами, отрутохімікатами тощо).

Згідно зі ст. 167 ЗКУ «господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин, забороняється» [5].

Нормативи гранично допустимих концентрацій небезпечних речовин у ґрунтах, а також перелік цих речовин затверджуються КМУ.

Особливості режиму і порядку використання техногенно забруднених земель встановлюються законодавством України. Забруднені небезпечними речовинами земельні ділянки використовуються з дотриманням встановлених обмежень, вимог щодо запобігання їх небезпечному впливу на здоров'я людини та довкілля. Рівень забруднення ґрунтів враховується при наданні земельних ділянок у користування, вилученні з господарського обігу та зміні характеру і режиму використання.

«Техногенно забруднені землі сільськогосподарського призначення, на яких не забезпечується одержання продукції, що відповідає встановленим вимогам (нормам, правилам, нормативам), підлягають вилученню із сільськогосподарського обігу та консервації» [5] (ст. 170 ЗКУ, ч. 1).

### **11.5. Рекультивація земель**

Згідно зі ст. 166 ЗКУ «**рекультивація** порушених земель – це комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель» [5]. Їй підлягають «землі, які зазнали змін у структурі рельєфу, екологічному стані ґрунтів і материнських порід та у гідрологічному режимі внаслідок проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт» [5].

Найбільш часто порушення земель пов'язане із руйнуванням ґрунтового покриву. Відповідно до вимог ч. 2 ст. 52

ЗУ «Про охорону земель» «при проведенні гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, пов'язаних з порушенням ґрунтового покриву, відокремлена ґрунтова маса підлягає зняттю, складуванню, збереженню та перенесенню на порушені або малопродуктивні земельні ділянки відповідно до робочих проектів землеустрою» [58].

Відповідно до ст. 168 ЗКУ «при здійсненні діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, власники земельних ділянок та землекористувачі повинні здійснювати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий (рекультивация), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей» [5]. При цьому зняття та перенесення ґрунтового покриву власниками земельних ділянок та землекористувачами, у більшості випадків, можливе лише на підставі відповідних робочих проектів землеустрою. Без розроблення такого проекту переміщення родючого шару ґрунту можливе лише у межах однієї й тієї самої земельної ділянки, яка призначена для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд, будівництва індивідуальних гаражів, дачного будівництва, ведення особистого селянського господарства, садівництва [5].

Зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок з порушенням вимог щодо його зняття, збереження і використання, незаконне заволодіння ґрунтовим покривом земель зокрема, а також не проведення рекультивации земель у випадках, передбачених законом, загалом передбачає застосування до винних осіб юридичної відповідальності.

Рекультивация земельної ділянки складається з двох частин: технічної рекультивации та біологічної рекультивации. Технічна рекультивация є першим етапом відновлення ґрунтового покриву земельних ділянок. Вона передбачає здійснення таких робіт, як засипання деформованої поверхні материнськими породами, планування, очищення, вирівнювання поверхні порушеної ділянки та інших.

Біологічна рекультивация є завершальним етапом відновлення ґрунтового покриву земельної ділянки. В рамках

біологічної рекультивації проводяться роботи щодо пошарового нанесення знятого раніше шару родючого ґрунту на порушену земельну ділянку в певній послідовності, визначеній проектом рекультивації земельної ділянки, внесення до ґрунту добрив, його вапнування, гіпсування, вирощування багаторічних трав'яних культур, проведення меліоративних робіт.

Кінцевим результатом рекультивації порушеної земельної ділянки має бути приведення її в стан, придатний для використання в сільському, лісовому господарстві або інших галузях економіки.

Згідно з ч. 6 ст. 52 ЗКУ «роботи із зняття, складування, збереження та нанесення ґрунтової маси на порушені земельні ділянки здійснюються за рахунок фізичних та юридичних осіб, з ініціативи або вини яких порушено ґрунтовий покрив, а роботи з нанесення знятої ґрунтової маси на малопродуктивні землі здійснюються за бажанням власників або землекористувачів, у тому числі орендарів, цих земельних ділянок за їх рахунок» [5].

## **11.6. Консервація земель**

Одним з важливих напрямків охорони земель є консервація деградованих та малопродуктивних земель, яка проводиться з метою обмеження антропогенного впливу на такі угіддя, стабілізації їх стану та відновлення природних властивостей.

Загальний перелік земельних ділянок, які підлягають консервації, визначений ч. 1 ст. 51 ЗУ «Про охорону земель». Основними ознаками таких земельних ділянок є їх зруйнованість, забрудненість та малопродуктивність. Зокрема, «консервації підлягають:

- земельні ділянки, що використовуються з порушенням вимог щодо охорони земель від ерозії та зсувів;
- рілля, що має один з показників, який характеризує ґрунтові властивості і зумовлює необхідність консервації земель за природно-сільськогосподарськими зонами;
- деградовані землі, малопродуктивні землі, що не мають степового, лучного, лісового рослинного покриву, господарське



використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним, 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;

- земельні ділянки, забруднені хімічними речовинами внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану;

- земельні ділянки, на яких розташовані військові інженерно-технічні та/або фортифікаційні споруди;

- інші деградовані та малопродуктивні землі» [58].

Відповідно до ч. 1 ст. 171 ЗКУ «до деградованих земель відносяться:

- а) земельні ділянки, поверхня яких порушена внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо;

- б) земельні ділянки з еродованими, перезволоженими ґрунтами, ґрунтами з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами та інші» [5].

Малопродуктивними землями згідно з ч. 2 ст. 171 ЗКУ вважаються «сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним» [5].

Техногенно забрудненими є «землі, забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призвела до деградації земель та негативного впливу на довкілля і здоров'я людей». До таких земель відносять і «землі радіаційно небезпечні та радіоактивно забруднені, землі забруднені важкими металами, іншими хімічними елементами тощо» (ст. 169 ЗКУ) [5].

Консервація земель являє собою тимчасове обмеження або припинення їх господарського використання і проведення на таких угіддях комплексу заходів щодо їх відновлення (головним чином, залуження, заліснення або ренатуралізація).

У сфері сільськогосподарського виробництва консервація земель здійснюється лише щодо земель, відновити продуктивні та екологічні властивості яких у процесі їх сільськогосподарського

використання неможливо. У більшості випадків вона веде до незворотної трансформації сільськогосподарських угідь, наприклад, орних земель в пасовища та сіножаті. Це має призвести до поступового відтворення ґрунтів під впливом природних екологічних процесів.

Консервація земель здійснюється відповідно до робочого проекту землеустрою за рішеннями органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо земель державної та комунальної власності відповідно, та за заявою власника земельної ділянки щодо земель приватної власності. Ініціаторами консервації земельних угідь можуть бути також і органи, які здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель.

Після здійснення комплексу заходів та обсягу робіт з охорони земель, закінчення строку консервації земель, визначеного проектом консервації земель, земельна ділянка повертається до господарського використання відповідно до рішень органів державної влади, місцевого самоврядування чи власника.

## **11.7. Особливості правової охорони ґрунтів**

Ґрунт являє собою верхній родючий шар земної поверхні. Україна володіє надзвичайно родючими ґрунтами, що має дуже важливе значення для економіки країни. Відтак, відповідно до ст. 168 ЗКУ, «ґрунти земельних ділянок є об'єктом особливої охорони» [5].

Правова охорона ґрунтів – складова правової охорони земель. Усі передбачені земельним законодавством вимоги щодо раціонального використання та охорони земель повною мірою стосуються і ґрунтів. Однак охорона ґрунтів має ряд особливостей, які відображені у правовому регулюванні їх охорони та використання.

Особливості правової охорони ґрунтів, насамперед, визначаються обов'язками землевласників та землекористувачів щодо проведення на земельних ділянках господарської діяльності

«способами, які не завдають шкідливого впливу на стан земель та родючість ґрунтів» [58], а також підвищення родючості ґрунтів та збереження інших корисних властивостей землі «на основі застосування екологічнобезпечних технологій обробітку і техніки, здійснення інших заходів, які зменшують негативний вплив на ґрунти, запобігають безповоротній втраті гумусу, поживних елементів тощо» [58].

Ще однією особливістю правової охорони ґрунтів є те, що земельне законодавство встановлює спеціальний порядок проведення діяльності, пов'язаної з порушенням ґрунтового покриву земель. Так, згідно зі ст. 168 ЗКУ власники і користувачі земельних ділянок можуть знімати та переносити ґрунтовий покрив земельних ділянок лише на підставі робочого проекту землеустрою, а в окремих випадках без нього лише в межах однієї і тієї самої земельної ділянки.

Особливо важливе значення має охорона ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення. Адже на цих землях ґрунти виступають основним засобом виробництва. Відтак, «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;
- необґрунтовано інтенсивного використання земель.

З метою здійснення контролю за динамікою родючості ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення систематично проводиться їх агрохімічне обстеження, видаються агрохімічні паспорти, в яких фіксуються початкові та поточні рівні забезпечення поживними речовинами ґрунтів і рівні їх забруднення» [58].

З метою охорони ґрунтового покриву від забруднення небезпечними речовинами законом заборонена «господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад

установлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин» [5].

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 [58].

Важливе значення щодо охорони ґрунтів має їх цінність з екологічної, економічної, сільськогосподарської та соціальної точок зору, яка посилює загальні вимоги щодо охорони ґрунтів. Стаття 150 ЗКУ визначає, що землі, які вкриті чорноземними, лучно-чорноземними, темно-сірими, бурими, дерново-буроземними, дерново-підзолистими, подекуди коричневими та дерновими ґрунтами, а також торфовища і землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення відносяться до особливо цінних земель.

Підвищений рівень правової охорони особливо цінних земель виявляється у встановленні законодавством загальної заборони на використання таких земель не за їх основним цільовим призначенням.

Разом з тим, ЗКУ дозволяє вилучення (викуп) для суспільних та інших потреб ділянок особливо цінних земель, що перебувають у державній або комунальній власності (для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів та ін.). Таке вилучення (викуп) може здійснюватися за постановою КМУ або за рішенням відповідної місцевої ради лише після отримання відповідного дозволу від ВРУ.

### **Контрольні питання**

1. *Що розуміють під правовою охороною земель?*
2. *В чому полягає основне завдання правової охорони земельних ресурсів?*
3. *Що становить зміст охорони земель?*
4. *Які функції у здійсненні завдань правової охорони земель виконує держава?*
5. *Хто є суб'єктами правової охорони земель?*
6. *Що є об'єктом правової охорони земель?*
7. *На які групи можна поділити землі як об'єкт правової охорони?*
8. *Яка мета стандартизації і нормування в галузі охорони земель?*
9. *Які нормативи встановлюються у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів?*
10. *Які землі вважаються техногенно забрудненими?*
11. *Які особливості правового режиму техногенно забруднених земель?*
12. *Що таке рекультивация порушених земель?*
13. *Які види робіт виконуються при здійсненні технічної рекультивации земель?*
14. *Які роботи проводяться в рамках біологічної рекультивации земель?*
15. *Які землі підлягають консервації?*
16. *Які землі належать до деградованих земель?*
17. *Які землі вважаються малопродуктивними?*
18. *Що являє собою консервація земель?*
19. *Хто приймає рішення про здійснення консервації земель?*
20. *Які розрізняють види консервації земель?*
21. *Які особливості правової охорони ґрунтів?*

## **12. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ**

### **12.1. Поняття, зміст, суб'єкти та функції державного управління земельним фондом**

Проблема управління земельними ресурсами завжди була, є і залишиться актуальною, оскільки об'єктом управління є земля, яка, згідно зі ст. 14 Конституції України, є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Вона є просторовим базисом всіх галузей економіки, основним засобом виробництва у сільському і лісовому господарстві, скарбницею природних багатств, матеріальною основою суверенітету і національної безпеки держави, джерелом, засобом і умовою життєдіяльності людини.

Управління в галузі використання та охорони земель слід розглядати як організаційно-правову діяльність уповноважених органів із забезпечення раціонального та ефективного використання і охорони земель усіма суб'єктами господарювання у межах, визначених земельним законодавством України. Управління у цій сфері вважається різновидом, складовою частиною управління природокористуванням та охороною довкілля.

Аналіз розвитку управління земельними ресурсами свідчить про те, що воно ґрунтується на поєднанні використання землі як природного ресурсу, територіального базису і основного засобу виробництва; різноманітності форм власності на землю; державному регулюванню землекористуванням тощо. Державну політику у сфері використання і охорони земель визначає система правових, організаційних, економічних та інших заходів, що мають природоохоронний, ресурсозберігаючий і відтворювальний характер.

В умовах ринкової економіки, зокрема запровадження ринку земель, відбулись суттєві зміни у формах, методах і змісті державного управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів. Набули широкого застосування економічні

методи впливу на суб'єктів земельних правовідносин (надання податкових і кредитних пільг, виділення коштів з державного або місцевого бюджету, звільнення від плати за земельні ділянки тощо). Разом з тим важливим і актуальним стало поєднання економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель з методами адміністративного впливу на згаданих суб'єктів.

За цих умов важливого значення набувають відповідні функції управління у галузі використання та охорони земель. Функції управління – це види (напрями) діяльності, яку здійснюють уповноважені органи щодо забезпечення організації раціонального й ефективного використання та охорони земель. Згідно із ЗКУ (розділ VII) до функцій управління у галузі використання та охорони земель відносять: встановлення та зміну меж адміністративно-територіальних одиниць; планування використання земель; здійснення землеустрою; контроль за використанням та охороною земель; моніторинг земель; ведення державного земельного кадастру; економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель; відшкодування втрат лісгосподарського виробництва. Відповідні функції становлять зміст управління у галузі використання та охорони земель.

Суб'єктом управління у галузі використання та охорони земель є система уповноважених органів, які відповідно до земельного законодавства здійснюють організаційно-правову діяльність щодо забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та їх охорони. Зазначені органи мають розгалужену систему, яка функціонує як єдиний взаємопов'язаний механізм і діє у межах повноважень, визначених земельним та іншими галузями права України.

Традиційно систему органів управління у галузі використання та охорони земель поділяють на два види: органи загальної компетенції та органи спеціальної компетенції.

Особливістю управління у галузі використання та охорони земель органами загальної компетенції є те, що вони поряд із здійсненням організаційно-правової діяльності щодо забезпечення раціонального використання та охорони земельних

ресурсів вирішують також інші завдання, віднесені до їхньої компетенції, які пов'язані, наприклад, з розвитком економіки, соціальної сфери, національної безпеки та оборони тощо. До системи органів загальної компетенції, які здійснюють управління у галузі використання та охорони земель, належать: Верховна Рада України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, місцеві державні адміністрації.

На відміну від органів загальної компетенції, для органів спеціальної компетенції здійснення управління у галузі використання та охорони земель є головним або одним з головних напрямів їх діяльності. Систему таких органів у зазначеній сфері становлять: центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища (Міндовкілля); центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів (Держекоінспекція); центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин (Мінагрополітики) та центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (Держгеокадастр).

Повноваження вищезгаданих органів в галузі земельних відносин, які визначені ЗКУ (глави 2, 3), детально розглянуті у розділі 3 даного посібника.

## **12.2. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць**

Стаття 133 КУ визначає, що «систему адміністративно-територіального устрою України складають: АР Крим, області, райони, міста, райони в містах, селища і села» [8]. Вони являють собою адміністративно-територіальні одиниці, тобто частини



єдиної території України, що є просторовою основою для організації та діяльності місцевих органів державної влади та органів місцевого самоврядування. ЗКУ до адміністративно-територіальних одиниць, для яких передбачена процедура встановлення та зміни меж, відносить райони, села, селища, міста та райони у містах. Території зазначених одиниць мають свої межі – умовні лінії на поверхні землі, що відокремлюють їх від інших територій.

Згідно з ч. 2 ст. 173 ЗКУ (абз. 1) «межі району, села, селища, міста, району у місті встановлюються та змінюються за проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць» [5]. Як зазначено в ч. 2 ст. 46 ЗУ «Про землеустрій», такі проекти «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» [45]. Згідно з ч. 2 ст. 173 ЗКУ (абз. 2) «проекти землеустрою щодо зміни меж населених пунктів розробляються з урахуванням генеральних планів населених пунктів» [5]. Варто зауважити, що встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць ст. 183 ЗКУ відносить до основних завдань землеустрою.

Межі адміністративно-територіальних одиниць не є постійними. З розвитком населених пунктів та збільшенням кількості їх жителів вони можуть змінюватися залежно від економічних, географічних, демографічних, екологічних та інших факторів завдяки включенню до них нових земельних ділянок. Разом з тим, як зазначається у ч. 3 ст. 173 ЗКУ, «включення земельних ділянок у межі району, села, селища, міста, району у місті не тягне за собою припинення права власності і права користування цими ділянками» [5], що є однією з гарантій захисту прав власників земельних ділянок і землекористувачів. Винятком є землі та земельні ділянки державної власності, включені в межі населеного пункту, які

переходять у власність територіальної громади (крім земель, які не можуть передаватися у комунальну власність).

Коло суб'єктів, яким надано право приймати рішення стосовно встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць, залежить від виду таких одиниць. Зокрема, згідно зі ст. 174 ЗКУ приймають рішення про встановлення і зміну меж:

- районів і міст – ВРУ за поданням КМУ;
- сіл, селищ – відповідні сільські, селищні ради;
- сіл, селищ у разі якщо встановлення і зміна їх меж призводить до зміни меж території територіальної громади, – КМУ на підставі подання відповідних сільських, селищних рад;
- районів у містах – міська рада за поданням відповідних районних у містах рад.

Варто зазначити, що відповідно до п. «д» ст. 17 ЗКУ повноваженнями стосовно підготовки висновків про встановлення та зміну меж сіл, селищ, районів, районів у містах і міст наділені також місцеві державні адміністрації.

У квітні 2014 року КМУ була затверджена концепція реформування місцевого самоврядування. Метою реформи місцевого самоврядування є, передусім, забезпечення його спроможності самостійно, за рахунок власних ресурсів, вирішувати питання місцевого значення. В ході реформи відбулось об'єднання (укрупнення) територіальних громад.

Основними ознаками територіальної громади є спільна територія існування, наявність спільних інтересів місцевого значення, соціальна взаємодія членів громади в процесі забезпечення цих інтересів, спільна комунальна власність.

Згідно із згаданою концепцією територія громади має стати основною адміністративно-територіальною одиницею базового рівня. Але на даний час за чинною Конституцією України території громад не є адміністративно-територіальними одиницями, проте вони мають окремі коди відповідно до Кодифікатора адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад (КАТОТТГ), затвердженого наказом Міністерства розвитку громад та територій України

(Мінрегіону) від 26.11.2020 р. № 290 (у редакції наказу Мінрегіону від 12.01.2021 р. № 3) [34].

Відповідно до ст. 1 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» «територія територіальної громади – нерозривна територія, в межах якої територіальна громада здійснює свої повноваження щодо вирішення питань місцевого значення відповідно до Конституції і законів України, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування» [52].

ЗУ «Про землеустрій» доповнено статтею 46<sup>1</sup>, яка визначає такий вид документації із землеустрою, як проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад. За даною статтею такі проекти «розробляються з метою:

а) з'ясування дійсної межі території територіальної громади;

б) вирішення спору між декількома органами місцевого самоврядування щодо меж територій територіальних громад;

в) внесення відомостей про межі території територіальної громади до Державного земельного кадастру» [45].

При розробці згаданих проектів «не допускається:

– встановлення межі території територіальної громади, що змінюватиме межі адміністративно-територіальних одиниць;

– розташування сформованої земельної ділянки в межах декількох територіальних громад (крім земель лісогосподарського призначення, водного фонду, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земельних ділянок під лінійними об'єктами транспортної, енергетичної інфраструктури)» [45].

Згідно з ч. 6 ст. 46<sup>1</sup> вищезгаданого Закону «проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад розробляються за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради» [45].

### **12.3. Планування використання та охорони земель**

Планування використання та охорони земельних ресурсів є однією з найважливіших функцій державного управління

земельним фондом. Це обумовлено тим, що земля має особливе екологічне й соціально-економічне значення як основне національне багатство, що знаходиться під особливою охороною держави.

Під плануванням використання та охорони земель слід розуміти діяльність уповноважених органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо регулювання використання територій, яка полягає у розробленні та затвердженні відповідної містобудівної документації у вигляді перспективних програм (схем) використання й охорони земельних ресурсів з урахуванням особливостей конкретних територій, на підставі яких приймаються і реалізуються відповідні управлінські рішення.

Планування дає можливість забезпечити оптимальний розподіл земель між сферами виробництва та для інших народногосподарських потреб, визначити напрями їх раціонального використання та охорони в цілому по державі та по окремих регіонах, створити умови для максимального збереження земель сільськогосподарського призначення, перш за все найбільш цінних сільськогосподарських угідь, підвищення їх родючості. Надзвичайно важливим при плануванні є також передбачення заходів з охорони земель від негативних факторів (забруднення, засмічення, ерозійні процеси тощо), створення умов для рекультивації земель та інших заходів.

Планування використання та охорони земель здійснюється на загальнодержавному, регіональному і місцевому рівнях. Воно поширюється на всі землі нашої країни незалежно від їх цільового призначення і форм власності та вирішує завдання з визначення довгострокової перспективи розвитку певної території. Для вирішення цих завдань розробляються загальнодержавні та регіональні програми використання та охорони земель, схеми планування території на державному чи регіональному рівні або відповідна містобудівна документація на місцевому рівні, яка є одночасно документацією із землеустрою.

На *загальнодержавному* рівні планування використання та охорони земель здійснюється на підставі загальнодержавних програм використання та охорони земель, які згідно зі ст. 177 ЗКУ

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. Відповідно до п. «г» ст. 13 ЗКУ виконання функцій, пов'язаних з розробленням та забезпеченням виконання зазначених програм, покладено на КМУ, який їх розробляє за участі центральних і місцевих органів виконавчої влади. Затверджує загальнодержавні програми використання та охорони земель ВРУ (ст. 177 ЗКУ, ч. 3).

Реалізація загальнодержавних програм використання й охорони земель здійснюється через відповідні регіональні та місцеві програми, в яких деталізуються положення загальнодержавних програм. Тобто в у них повинен бути передбачений комплекс соціально-економічних, організаційно-господарських заходів та виробничих завдань із зазначенням ресурсів, виконавців та строків їх виконання.

Регулювання питань, пов'язаних з плануванням територій на різних територіальних рівнях, здійснюється також нормами ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності». Зокрема, у ст. 11 цього закону визначено, що «планування територій на державному рівні здійснюється шляхом розроблення відповідно до закону Генеральної схеми планування території України, схем планування окремих частин території України, а також внесення змін до них. Містобудівна документація на державному рівні підлягає експертизі та стратегічній екологічній оцінці» [65].

Чинна Генеральна схема планування території України затверджена ВРУ (ЗУ № 3059-III від 07.02.2002 (із змінами, внесеними згідно із ЗУ № 5459-VI (5459-17) від 16.10.2012)) [24]. Генеральна схема складається з текстових та графічних матеріалів, в яких на основі аналізу стану використання території України визначаються пріоритети та концептуальні рішення щодо планування і перспективного використання території держави, вдосконалення системи розселення, забезпечення сталого розвитку населених пунктів, розвитку виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, формування національної екологічної мережі, а також викладені механізми забезпечення реалізації Генеральної схеми.

Відповідно до ст. 12 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» за рішенням КМУ «розробляються схеми планування окремих частин території України:

- кількох областей,
- узбережжя Чорного та Азовського морів,
- гірських територій Карпат,
- територій, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи,
- інших територій з підвищеним техногенним навантаженням чи ризиком виникнення надзвичайних ситуацій.

Замовниками схем планування окремих частин території України є ВР АРК, відповідні обласні ради» [65]. Затверджуються зазначені схеми рішенням їх замовників. Склад, зміст та порядок їх розроблення визначає центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування (Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України – Мінінфраструктури).

На *регіональному* рівні планування використання та охорони земель здійснюється на основі відповідних регіональних програм, які згідно зі ст. 178 ЗКУ «розробляються РМ АРК, обласними державними адміністраціями і затверджуються ВР АРК та обласними радами. Програми використання та охорони земель міст Києва і Севастополя розробляються Київською і Севастопольською міськими державними адміністраціями та затверджуються відповідними радами» [5].

Згідно зі ст. 13 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» «планування територій на регіональному рівні здійснюється шляхом розроблення схем планування території АРК, областей та районів» [65]. Рішення про розроблення зазначених схем або про внесення змін до них чи окремих їх розділів приймає ВР АРК, відповідна обласна або районна рада, яка є їх замовником. Організацію розроблення та внесення змін до схем здійснює відповідно РМ АРК, обласні та районні державні адміністрації. За рішенням цих же органів можуть розроблятися схеми планування окремих частин АРК, областей (районів). Затверджуються схеми планування території АРК, областей та районів рішенням відповідних рад. При цьому

обов'язковими умовами є здійснення стратегічної екологічної оцінки та позитивний висновок державної експертизи. Склад, зміст і порядок розроблення містобудівної документації на регіональному рівні, як і на державному, визначає центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, тобто Мінінфраструктури. Вимогою до такої документації також є обов'язкова наявність розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту, без якого затвердження документації забороняється. «Реалізація схем планування території АРК, областей та районів здійснюється шляхом розроблення, затвердження і виконання відповідних програм економічного і соціального розвитку» [65].

До прогнозних і планових розробок з використання та охорони земель на регіональному рівні ЗУ «Про землеустрій» (ст. 45) відносить схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, територій територіальних громад, які «розробляються з метою визначення перспективи щодо використання та охорони земель, для підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреби сільського, лісового та водного господарств, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо» [45]. Зазначена документація із землеустрою розробляється щодо території відповідного району, територіальної громади, села, селища, міста за рішенням відповідної районної або місцевої ради.

Планування використання і охорони земель на місцевому рівні згідно зі ст. 16 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» «здійснюється шляхом розроблення та затвердження комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів і детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них» [65]. Відповідно до ст. 45<sup>1</sup> ЗУ «Про землеустрій» «комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту, детальний план території є

одночасно документацією із землеустрою та містобудівною документацією на місцевому рівні» [45]. Слід відмітити, що згідно з вимогами чинного законодавства така документація повинна розроблятися з урахуванням відомостей ДЗК «на актуалізованій картографічній основі у цифровій формі в державній системі координат у формі електронних документів, що містять базові і тематичні геопросторові дані» [65].

Як зазначено у ст. 16<sup>1</sup> ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», комплексний план просторового розвитку території територіальної громади розробляється на всю її територію та «передбачає узгоджене прийняття рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їхніми межами» [65], тобто він «включає планувальні рішення щодо перспективного використання всієї території територіальної громади» [65]. Метою розробки комплексного плану є «забезпечення сталого розвитку територіальної громади з додержанням принципу збалансованості державних, громадських та приватних інтересів» [65].

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади розробляється за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради. Розробниками можуть бути суб'єкти господарювання, які мають право здійснювати розроблення містобудівної документації відповідно до ЗУ «Про архітектурну діяльність» [13] та документації із землеустрою відповідно до ЗУ «Про землеустрій» [65]. Вимогою зазначених законів є наявність відповідних кваліфікаційних сертифікатів у фахівців, які працюють у складі цих суб'єктів господарювання. Розгляд і затвердження комплексного плану здійснюється тією ж місцевою радою, яка приймала рішення про його розроблення.

Генеральні плани населених пунктів у межах території територіальної громади деталізують положення комплексного плану просторового розвитку території та є його невід'ємними складовими. В свою чергу детальні плани території деталізують положення та є невід'ємними складовими генеральних планів населених пунктів, а щодо територій, на які генеральні плани не розробляються, – комплексного плану. Вимоги щодо розроблення і затвердження генеральних планів населених пунктів, а також



детальних планів території аналогічні вимогам щодо розроблення і затвердження комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади.

Варто зазначити, що згідно із ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» всі розглянуті види містобудівної документації, які розробляються на місцевому рівні і одночасно є документацією із землеустрою, підлягають стратегічній екологічній оцінці. Крім того, комплексні плани просторового розвитку території територіальної громади, генеральні плани міст підлягають експертизі містобудівної документації. Щодо генеральних планів сіл та селищ така експертиза може здійснюватися за рішенням замовників.

Важливе значення при плануванні використання земель має природно-сільськогосподарське районування земель.



Відповідно до природно-сільськогосподарського районування земель здійснюються використання і охорона сільськогосподарських угідь.

Особливо важливе значення таке районування має при здійсненні землеустрою, де воно відповідно до ст. 39 ЗУ «Про землеустрій» «провадиться з метою обліку і відображення положення земель з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур в єдиній системі класифікації і є основою для проведення оцінки земель, розробки схем землеустрою і техніко-економічного

обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць і робочих проектів землеустрою» [45].

Порядок здійснення природно-сільськогосподарського районування визначає КМУ (ч. 4 ст. 179 ЗКУ).

Відповідно до затвердженого Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель (п. 2, абз. 2) «природно-сільськогосподарське районування земель будуватиметься за системою, яка являє собою ієрархічні взаємопідпорядковані таксономічні виділи, – від природно-сільськогосподарської зони до природно-сільськогосподарського району в межах рівнинної частини України і від гірської природно-сільськогосподарської області до природно-сільськогосподарського району в межах гірських систем України» [40].

## Природно-сільськогосподарське районування



Згідно з абз. 8 п. 2 Порядку «в Україні виділяється п'ять природно-сільськогосподарських зон (зона Полісся, зона Лісостепу, зона Степу, зона Степу Посушливого, Сухостепова зона) та дві гірські природно-сільськогосподарські області (Карпатська, Кримська)» [40].

| Таксономічні виділи                           | Характеристика таксономічного виділу  |
|---|---|
| Природно-сільськогосподарська зона            | Найвища таксономічна одиниця районування території України, яка характеризується відповідним балансом тепла і вологи, що визначає головні особливості ґрунтоутворення, формує зональні типи і підтипи ґрунтів, яким притаманні зональні типи сільськогосподарського виробництва, визначеним співвідношенням земельних, у тому числі сільськогосподарських угідь, а також певними системами агротехнічних і меліоративних заходів.   |
| Природно-сільськогосподарська провінція       | Частина зони, що характеризується фаціальними особливостями ґрунтового покриву, з наростанням континентальності клімату (у тому числі тривалості вегетаційного періоду, його тепло- і вологозабезпеченості, сніжності зими, наявності суховійних явищ тощо). Для кожної провінції притаманні певний набір вирощуваних сільськогосподарських культур і відповідна агротехніка.   |
| Природно-сільськогосподарський округ          | Частина провінції, яка відрізняється геоморфологічними та гідрологічними особливостями, характером ґрунтоутворюючих порід, макро- і мезокліматом, а також контурністю сільськогосподарських угідь і особливостями прояву процесів деградації земель та ґрунтів. Округи виділяються головним чином за узагальненим типом рельєфу і характером ґрунтоутворюючих порід.  |
| Природно-сільськогосподарський район          | Ареал у межах адміністративно-територіальної одиниці – області, який є частиною природно-сільськогосподарського округу та характеризується відносно однорідними ґрунтово-кліматичними умовами, подібністю розчленування і древаності території та інших показників, що впливають на продуктивність використання земель. Районам притаманна певна структура ґрунтового покриву, подібність основних генетичних властивостей ґрунтів, єдність кліматичних, гідрологічних і геоморфологічних умов, тобто факторів, які кардинально впливають на родючість ґрунтів, рівень використання земель і ефективність сільськогосподарського виробництва. |
| Гірська природно-сільськогосподарська область | Гірська система, що відзначається різномірними типами висотної поясності, з якими пов'язані особливості сільськогосподарського використання земель. Поділ гірської природно-сільськогосподарської області на провінції, округи і райони здійснюють аналогічно поділу природно-сільськогосподарської зони.   |

Зонування земель є однією з форм планування використання та охорони земель. Відповідно до ст. 180 ЗКУ «зонування земель здійснюється у межах територій територіальних громад. При зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон» [5]. Зонування земель реалізується шляхом розроблення плану зонування території.

Відповідно до ст. 18 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» «план зонування території розробляється у складі комплексного плану, генерального плану населеного пункту з метою визначення умов та обмежень використання території у межах визначених функціональних зон» [65], що дає можливість створити сприятливі умови для життєдіяльності людини, забезпечити захист територій від надзвичайних ситуацій, запобігти надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, знизити рівень забруднення навколишнього природного середовища, забезпечити охорону та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів.

Крім встановлення функціонального призначення, план зонування території визначає вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації. При цьому мають бути дотримані такі основні вимоги, як «виділення зон обмеженої містобудівної діяльності, установа для кожної зони дозволених і допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови, узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, смугами зон обмеженого використання земель, червоними лініями» [65] тощо. Обов'язковими для врахування є «параметри використання території та будівель, запропонованих для розташування у межах декількох земельних ділянок або окремої земельної ділянки, зокрема функціональне призначення, граничні поверховість та площа забудови, можливе розміщення на ділянці» [65].

Як і інші види містобудівної документації, план зонування території підлягає стратегічній екологічній оцінці.

#### 12.4. Правове регулювання землеустрою

Відповідно до ст. 1 ЗУ «Про землеустрій» «землеустрій являє собою 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» [45].

Він виконує важливі функції організації раціонального використання земельних ресурсів, їх охорони та захисту ґрунтів незалежно від цільового призначення земель, водночас є однією з функцій державного управління у сфері землекористування і поширюється на землі всіх форм власності.

*Мета землеустрою* визначається відповідними напрямками його проведення. Відповідно до ст. 182 ЗКУ «мета землеустрою полягає в:

- забезпеченні раціонального використання та охорони земель;
- створенні сприятливого екологічного середовища;
- поліпшенні природних ландшафтів» [5].

Згідно зі ст. 183 ЗКУ «основними завданнями землеустрою є:

а) реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;

б) інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій по встановленню особливого режиму і умов використання земель;

в) встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

г) здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

г) 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;

д) розробка системи заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивациі порушених земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, по консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередженню інших негативних явищ;

е) організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель» [5].

Стаття 4 ЗУ «Про землеустрій» визначає, що «*суб'єктами землеустрою* є:

- органи державної влади, ВР АРК, РМ АРК та органи місцевого самоврядування;
- юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрій,
- землевласники та землекористувачі» [5].

Відповідно до ст. 5 ЗУ «Про землеустрій» «*об'єктами землеустрою* є:

- територія України;
- території адміністративно-територіальних одиниць або їх частин;
- території землеволодінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки» [5].

*Зміст землеустрою* визначається переліком заходів, які реалізуються при його здійсненні. Відповідно до ст. 184 ЗКУ «землеустрій передбачає:

- встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь і землекористувань;
- розроблення загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;
- складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних одиниць;
- обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;
- складання проектів відведення земельних ділянок;
- встановлення в природі (на місцевості) меж земельних ділянок;
- складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;
- розроблення іншої землепорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель;
- проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель;
- визначення самозалісених ділянок» [5].

Відповідно до ст. 185 ЗКУ «землеустрій здійснюється суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, за рахунок коштів Державного бюджету України, бюджету АРК і місцевих бюджетів, а також коштів громадян та юридичних осіб» [5].

Здійснення землеустрою регулює ЗУ «Про землеустрій», ст. 20 якого визначає випадки, коли проведення землеустрою є обов'язковим на землях усіх категорій незалежно від форми власності. Такими випадками є:

- «а) розробка документації із землеустрою щодо організації раціонального використання та охорони земель;

б) встановлення та зміна меж об'єктів землеустрою;  
в) надання, вилучення (викуп), відчуження земельних ділянок;

г) встановлення в натурі (на місцевості) меж земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельні сервітути);

г) організація нових і впорядкування існуючих об'єктів землеустрою;

д) виявлення порушених земель і земель, що зазнають впливу негативних процесів, та проведення заходів щодо їх відновлення чи консервації, рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, ущільнення, забруднення промисловими відходами, радіоактивними і хімічними речовинами та інших видів деградації, консервація деградованих і малопродуктивних земель;

е) розроблення комплексного плану території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території» [45].

Аналіз норм зазначеної статті Закону дозволяє зробити висновок, що у випадках, які не вписуються в розглянутий перелік, землеустрій може здійснюватися в добровільному порядку, тобто за бажанням власників землі та користувачів.

Згідно зі ст. 22 ЗУ «Про землеустрій» підставами для проведення землеустрою є:

а) рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо проведення робіт із землеустрою;

б) укладені договори між замовниками та розробниками документації із землеустрою. Замовниками такої документації є юридичні чи фізичні особи (землевласники і землекористувачі);

в) судові рішення.

При здійсненні землеустрою передбачене виконання обстежувальних, вишукувальних, топографо-геодезичних, картографічних, проектних та проектно-вишукувальних робіт. Зазначені види робіт виконуються з метою складання документації із землеустрою. Відповідно до ст. 1 ЗУ «Про землеустрій» документація із землеустрою являє собою



«затвержені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель тощо» [45].

Згідно з нормами ст. 25 Закону «документація із землеустрою розробляється в електронній та паперовій формах у вигляді схеми, проекту, робочого проекту або технічної документації. Особливим видом такої документації є документація із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, – комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій. Затверджена документація із землеустрою є публічною та загальнодоступною» [45].

Замовників і розробників такої документації визначає ст. 26 Закону, згідно з якою

- «замовниками документації із землеустрою можуть бути:
  - ✓ органи державної влади,
  - ✓ РМ АРК,
  - ✓ органи місцевого самоврядування,
  - ✓ землевласники і землекористувачі,
  - ✓ інші юридичні та фізичні особи;
- розробниками документації із землеустрою є:
  - ✓ 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» [45].

Зазначені суб'єкти господарювання можуть бути розробниками комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території за умови, якщо вони відповідно до ЗУ «Про архітектурну діяльність» мають також право здійснювати розроблення містобудівної документації.

Відповідно до ч. 3 ст. 20 ЗУ «Про землеустрій» «власники землі, землекористувачі, у тому числі орендарі, при здійсненні землеустрою зобов'язані забезпечити доступ розробникам документації із землеустрою до своїх земельних ділянок, що підлягають землеустрою» [45].

Розроблена документація із землеустрою підлягає погодженню і затвердженню. Порядок погодження і затвердження документації із землеустрою визначений у ст. 186 ЗКУ. Заходи, передбачені затвердженою в установленому порядку документацією із землеустрою, є обов'язковими для виконання органами державної влади та органами місцевого самоврядування, власниками землі, землекористувачами, у тому числі орендарями.

### **12.5. Правове регулювання ведення Державного земельного кадастру**

Державний земельний кадастр є одним із найважливіших інструментів державного управління земельним фондом, що забезпечує прийняття науково-обґрунтованих рішень у галузі організації раціонального використання та охорони земель. Він є одним із різновидів кадастрів природних ресурсів, до яких, крім нього, відносяться: водний кадастр, лісовий кадастр, кадастр корисних копалин, кадастр тваринного світу, кадастр рослинного світу та інші кадастри.



#### **Державний земельний кадастр (ДЗК) –**

єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону 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, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж

Правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері ДЗК встановлює ЗУ «Про Державний земельний кадастр» (далі – Закон) від 07 липня 2011 р. № 3613-VI.

Відповідно до ст. 2 Закону ДЗК «ведеться з метою інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при:

- регулюванні земельних відносин;
- управлінні земельними ресурсами;
- організації раціонального використання та охорони земель;
- здійсненні землеустрою;
- проведенні оцінки землі;
- формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів;
- справлянні плати за землю» [25].

Отже, значення ДЗК полягає в тому, що він є державним інформаційним ресурсом.

Стаття 195 ЗКУ визначає, що «основними завданнями ведення ДЗК є:

- а) забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки;
- б) застосування єдиної системи просторових координат та системи ідентифікації земельних ділянок;
- в) запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності» [5].

Згідно зі ст. 10 Закону «об'єктами ДЗК є:

- землі в межах державного кордону України;
- землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць, землі в межах територій територіальних громад;
- обмеження у використанні земель;
- меліоративні мережі;
- складові частини меліоративних мереж;
- земельні ділянки» [25].

Як зазначено у ст. 5 Закону, «ведення ДЗК здійснюється шляхом:

- ✓ створення відповідної державної геодезичної та картографічної основи;
- ✓ внесення відомостей про об'єкти ДЗК;
- ✓ внесення змін до відомостей про об'єкти ДЗК;
- ✓ оброблення та систематизації відомостей про об'єкти ДЗК» [25].

ДЗК ведеться на електронних та паперових носіях і є державною власністю.

Відповідно до ст. 6 Закону «ведення та адміністрування ДЗК забезпечуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин» [25], тобто Держгеокадастром, який є його держателем.

На підставі аналізу змісту глави 34 ЗКУ можна виділити такі складові частини ДЗК:

- кадастрове зонування,
- кадастрові зйомки,
- бонітування ґрунтів,
- грошова оцінка земельних ділянок,
- державна реєстрація земельних ділянок,
- облік кількості та якості земель.

**Кадастровим зонуванням є встановлення меж кадастрових зон і кварталів** (ст. 197 ЗКУ)

**Кадастрова зона –**  
сукупність (об'єднання)  
кадастрових кварталів

**Кадастровий квартал –**

компактна територія  
(об'єднання земельних  
ділянок), обмежена  
природними або  
штучними лінійними  
спорудами і рубежами

*Кадастрові зйомки* згідно зі ст. 198 ЗКУ – «це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок». Вони включають: «геодезичне встановлення меж земельної ділянки; погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами; відновлення меж земельної ділянки на місцевості; встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі; виготовлення кадастрового плану» [5].

*Бонітування ґрунтів* відповідно до ст. 199 ЗКУ являє собою порівняльну оцінку «якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та істотно впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Воно проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність» [5].

*Грошова оцінка земельних ділянок* проводиться з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин. Згідно зі ст. 201 ЗКУ вона «визначається на рентній основі. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною та експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок» [5].

*Державна реєстрація земельної ділянки* відповідно до ст. 1 ЗУ «Про Державний земельний кадастр» – це «внесення до ДЗК передбачених Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера» [25].

Згідно зі ст. 24 Закону державна реєстрація земельної ділянки здійснюється:

- при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку (Поземельна книга – документ ДЗК, який містить відомості про земельну ділянку);

- державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин;

- за заявою зацікавленої особи.

Процедура державної реєстрації земельної ділянки визначена Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою КМУ від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [37]. Ця процедура передбачає наступні основні кроки:

➤ державному кадастровому реєстратору, який здійснює державну реєстрацію земельної ділянки, з використанням засобів телекомунікаційного зв'язку подаються:

✓ заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин (Мінагрополітики);

✓ документація із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки, в електронній формі та формі електронного документа;

➤ державний кадастровий реєстратор протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви:

✓ перевіряє відповідність документів вимогам законодавства;

✓ за результатами перевірки:

– здійснює державну реєстрацію земельної ділянки з присвоєнням їй кадастрового номера

– або надає заявнику мотивовану відмову у державній реєстрації;

➤ заявнику безоплатно видається витяг з ДЗК, що містить всі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги. Витяг підтверджує факт державної реєстрації земельної ділянки. Його складовою частиною є кадастровий план земельної ділянки.

Відповідно до ч. 6 ст. 24 Закону «підставою для відмови у здійсненні державної реєстрації земельної ділянки є:

– подання заявником документів не в повному обсязі;

– невідповідність поданих документів вимогам законодавства;

- знаходження в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини» [25].

Згідно зі ст. 203 ЗКУ «облік кількості земель – відображення у відомостях і документах даних, які характеризують кожну земельну ділянку, а також землі за площею та складом земельних угідь, розподіл земель за власниками, землекористувачами. *Облік якості земель* – відображення у відомостях і документах даних, які характеризують земельні угіддя за природними і набутими властивостями, що впливають на їх продуктивність та економічну цінність, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів» [5].

## **12.6. Контроль за використанням і охороною земель**

Контроль за використанням та охороною земель являє собою одну з найважливіших функцій державного управління земельним фондом. Його завдання згідно із ст. 187 ЗКУ «полягає в забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами вимог земельного законодавства України» [5]. Варто звернути увагу на те, що контроль здійснюється за усіма без винятку суб'єктами земельних відносин і стосується всіх земель, незалежно від категорій і форм власності.

Аналіз чинного законодавства дає можливість виділити такі види контролю за використанням і охороною земель:

- 1) державний;
- 2) громадський.

Правові, економічні та соціальні основи організації здійснення державного контролю за використанням та охороною земель встановлює ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 р. № 963-IV [26]. Цей Закон визначає також основні завдання, функції, форми і методи його здійснення та спрямований на забезпечення раціонального використання і відтворення земельних ресурсів та їх охорону.

Державний контроль за використанням та охороною земель можна визначити як діяльність компетентних органів держави, яка спрямована на додержання вимог земельного законодавства, забезпечення гарантій реалізації земельно-правових норм та утвердження законності у земельних відносинах.

Об'єктом такого контролю згідно зі ст. 4 Закону є всі землі в межах території України, тобто він охоплює усі категорії земель незалежно від форм власності та видів землекористування.

Основні завдання державного контролю за використанням та охороною земель визначає ст. 2 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель». Такими завданнями «є:

- забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами земельного законодавства України;
- забезпечення реалізації державної політики у сфері охорони та раціонального використання земель;
- запобігання порушенням законодавства України у сфері використання та охорони земель, своєчасне виявлення таких порушень і вжиття відповідних заходів щодо їх усунення;
- забезпечення додержання власниками землі та землекористувачами нормативів у сфері охорони та використання земель, запобігання забрудненню земель та зниженню родючості ґрунтів, погіршенню стану рослинного і тваринного світу, водних та інших природних ресурсів» [26].

Одним із основних принципів здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, які закріплені в ст. 3 Закону, є принцип поєднання заходів економічного стимулювання і відповідальності у сфері використання та охорони земель. Це означає, що він дозволяє, з однієї сторони, не тільки виявляти і усувати наслідки земельних правопорушень, а й застосовувати у необхідних випадках до порушників земельного законодавства заходи відповідальності, а з іншої навпаки – впроваджувати заходи, спрямовані на підвищення зацікавленості осіб, які здійснюють використання земель, у збереженні та відтворенні родючості ґрунтів, захисті земельних ресурсів від негативних наслідків господарської діяльності.



Відповідно до ст. 188 ЗКУ, а також ст. 5 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель», державний контроль здійснюють:

- за використанням та охороною земель:
  - центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (Держгеокадастр);
  - виконавчі органи сільських, селищних, міських рад у межах повноважень, визначених законом, у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю;
- за додержанням вимог законодавства про охорону земель:
  - центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів (Держекоінспекція).

Згідно з ч. 3 ст. 5 Закону «моніторинг родючості ґрунтів земель сільськогосподарського призначення та агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення проводить центральний орган виконавчої влади з питань аграрної політики» [26] – Міністерство аграрної політики та продовольства України (Мінагрополітики).

Порядок організації та здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, дотриманням вимог законодавства України про охорону земель та проведення моніторингу ґрунтів визначає ст. 9 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель», відповідно до якої державний контроль «здійснюються шляхом:

- проведення перевірок;
- розгляду звернень юридичних і фізичних осіб;
- участі у прийнятті в експлуатацію меліоративних систем і рекультивованих земель, захисних лісонасаджень, протиерозійних гідротехнічних споруд та інших об'єктів, які споруджуються з метою підвищення родючості ґрунтів та забезпечення охорони земель;
- розгляду документації із землеустрою, пов'язаної з використанням та охороною земель;

- проведення моніторингу ґрунтів та агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення» [26].

Реалізація функції державного контролю за використанням та охороною земель здійснюється через державних інспекторів у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель, повноваження яких визначені у ст. 10 Закону. Згідно із зазначеною статтею державні інспектори мають досить широкі права при здійсненні своїх повноважень, зокрема безперешкодно обстежувати в установленому законодавством порядку земельні ділянки, перевіряти документи щодо використання та охорони земель, давати обов'язкові для виконання приписи, складати акти перевірок чи протоколи про адміністративні правопорушення у сфері використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства про охорону земель, подавати в установленому порядку до відповідних органів матеріали перевірок щодо притягнення винних осіб до відповідальності та інші.

Цією ж статтею встановлені вимоги щодо особи, яка може бути державним інспектором з контролю за використанням та охороною земель. Такими вимогами є:

- громадянство України,
- вища освіта,
- стаж професійної діяльності у сфері землеустрою та/або у сфері права або стаж роботи в органах, що здійснюють державний нагляд (контроль) у сфері господарської діяльності, не менше одного року.

Крім надання широких прав і встановлення певних кваліфікаційних вимог, Закон у ст. 11 передбачає, що державні інспектори у сфері державного контролю за використанням та охороною земель несуть відповідальність згідно із законом за невиконання або неналежне виконання своїх обов'язків.

Здійснення громадського контролю за використанням та охороною земель передбачене ст. 190 ЗКУ, згідно із якою такий контроль здійснюють громадські інспектори, «які призначаються:

- центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин;

- центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища;

- відповідними органами місцевого самоврядування» [5].

Громадські інспектори з контролю за використанням та охороною земель «діють на підставі положень, затверджених відповідно:

- ✓ центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин;

- ✓ центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища;

- ✓ відповідною радою» [5].

Варто зазначити, що на загальнодержавному рівні Міністерством аграрної політики та продовольства України на сьогоднішній день відповідне положення не затверджене. А тому громадський контроль за використанням та охороною земель на даний час може здійснюватися в рамках громадського контролю у галузі охорони навколишнього природного середовища. Правовою основою для здійснення такого контролю є ст. 36 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» [60] та наказ Міністерства екології та природних ресурсів України № 88 від 27.02.2002 «Про затвердження Положення про громадських інспекторів з охорони довкілля» [35].

Враховуючи те, що на законодавчому рівні засади здійснення громадського контролю за використанням та охороною земель визначені лише в загальних рисах, має місце практика розроблення і затвердження нормативних документів органів місцевого самоврядування у вигляді відповідних положень.

Згадані положення визначають умови і порядок призначення громадських інспекторів, організації та координації їх роботи, а також права та обов'язки громадських інспекторів. Усі документи містять подібні вимоги щодо осіб, які виявили бажання бути громадськими інспекторами. Головними такими вимогами є: громадянство України, вік – не менше 18 років, наявність вищої освіти відповідного рівня і професійного спрямування та досвіду роботи у сфері використання та охорони

земель. Крім того, претенденти повинні пройти відбір у формі іспиту та/або співбесіди. Після призначення громадські інспектори отримують посвідчення встановленого зразка, що підтверджують їх повноваження. Вони виконують роботу на громадських засадах, безоплатно та без звільнення від основної роботи.

Громадські інспектори з контролю за використанням та охороною земель тісно взаємодіють з територіальними органами Держгеокадастру, органами Держекоінспекції, у складі яких працюють державні інспектори, іншими державними органами, які здійснюють контроль за охороною, раціональним використанням та відтворенням природних ресурсів, органами державної виконавчої влади, управліннями земельних відносин виконавчих комітетів відповідних місцевих рад, які їх призначили та видали посвідчення громадського інспектора.

Діяльність громадських інспекторів допомагає органам державного контролю за використанням та охороною земель у забезпеченні додержання вимог земельного законодавства, запобігання та виявлення порушень земельного законодавства, ліквідації їх наслідків, поліпшення в цілому екологічної ситуації.

## **12.7. Моніторинг земель**

Моніторинг земель є важливою функцією управління у сфері використання та охорони земель. Його об'єктом є всі землі України незалежно від форм власності на землю, цільового призначення та характеру використання. Структуру, завдання та зміст моніторингу земель визначено у ЗКУ (глава 33) та у Положенні про моніторинг земель, затвердженому постановою КМУ від 20 серпня 1993 р. № 661 (в редакції постанови КМУ від 21 серпня 2019 р. № 760) [36].

Відповідно до ст. 191 ЗКУ та Положення (п. 1) «*моніторинг земель* – це система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів» [5; 36]. Він є складовою частиною державної системи моніторингу довкілля.

Відповідно до п. 2 Положення «залежно від мети спостережень та ступеня охоплення територій проводиться такий моніторинг земель:

- національний – на всіх землях у межах території України;
- регіональний – на територіях, що характеризуються єдністю фізико-географічних, екологічних та економічних умов;
- локальний – на окремих земельних ділянках та в окремих частинах (елементарних структурах) ландшафтно-екологічних комплексів» [36].

Згідно зі ст. 192 ЗКУ «основним завданням моніторингу земель є прогноз еколого-економічних наслідків деградації земельних ділянок з метою запобігання або усунення дії негативних процесів» [5]. Вирішення основного завдання може бути досягнуто в результаті вирішення завдань кожного із етапів здійснення моніторингу. До таких завдань належать:

- довгострокові систематичні спостереження за станом земель;
- аналіз екологічного стану земель;
- своєчасне виявлення змін стану земель, оцінка цих змін;
- прогноз і вироблення рекомендацій щодо запобігання негативним процесам та усунення їх наслідків;
- інформаційне забезпечення ведення державного земельного кадастру, землеустрою, землекористування і державного контролю за використанням та охороною земель.

Як визначено п. 3 Положення, в системі моніторингу земель необхідну інформацію одержують в результаті систематичних спостережень за станом земель шляхом проведення зйомок, обстежень і вишукувань, здійснення агрохімічної паспортизації земельних ділянок. «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)» [36].

Наступними етапами є оброблення і аналіз одержаної інформації, виявлення, оцінка і прогнозування змін у стані земель

з метою розроблення науково обґрунтованих рекомендацій для прийняття рішень щодо усунення виявлених негативних явищ, запобігання їх у майбутньому та дотримання вимог екологічної безпеки. Для того, щоб прийняте за результатами моніторингу рішення було обґрунтованим, згідно з п. 3 Положення необхідно якісно виконати аналіз та оцінку:

- «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, кріогенними та іншими явищами;

- стану земель населених пунктів, територій, зайнятих нафтогазодобувними об'єктами, очисними спорудами, гноєсховищами, складами пально-мастильних матеріалів, добрив, стоянками автотранспорту, захороненням токсичних промислових відходів і радіоактивних матеріалів, а також іншими промисловими об'єктами» [36].

Стан земельного фонду оцінюється за результатами проведення аналізу послідовних спостережень і порівняння одержаних показників.

Ведення моніторингу земель здійснює Держгеокадастр за участю Міндовкілля, Мінагрополітики, Національної академії аграрних наук та Державного космічного агентства України. Причому на локальному та регіональному рівні моніторинг земель проводять територіальні органи Держгеокадастру, на національному рівні – Держгеокадастр.

Складовою частиною моніторингу земель є моніторинг ґрунтів. Такий моніторинг на землях сільськогосподарського призначення проводиться Мінагрополітики відповідно до затвердженого ним положення.

Моніторинг земель здійснюється відповідно до загальнодержавних і регіональних програм. Відповідно до п. 9 Положення «інформація про результати моніторингу, одержана під час спостережень за станом земель, узагальнюється за районами, містами, областями, АРК, а також за окремими природними комплексами і передається у пункти збору автоматизованої інформаційної системи територіальних органів Держгеокадастру» [36]. Автоматизована інформаційна система є основою технічного забезпечення моніторингу.

На основі одержаної інформації і результатів оцінки стану земель складаються звіти, наукові прогнози і рекомендації, що подаються місцевим органам виконавчої влади, органам місцевого самоврядування та Держгеокадастру для вжиття заходів щодо запобігання і ліквідації наслідків негативних процесів.

## **12.8. Зміст економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель**

*Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель* являє собою комплекс взаємопов'язаних заходів, спрямованих на підвищення зацікавленості осіб, які здійснюють використання земель, у збереженні та відтворенні родючості ґрунтів, захисті земельних ресурсів від негативних наслідків господарської діяльності людини. Воно включає в себе механізми ціноутворення, кредитування, пільгового оподаткування, виділення бюджетних і позабюджетних коштів, компенсації зниження доходів тощо, за допомогою яких забезпечується раціональне використання земельних ресурсів, створюються сприятливі умови для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, збереження та відтворення родючості ґрунтів, захисту земель від негативних наслідків діяльності людини.

Економічні важелі впливу на юридичних та фізичних осіб, як суб'єктів земельних правовідносин, спрямовані, насамперед, на виконання ними обов'язків щодо підвищення родючості ґрунтів та збереження корисних властивостей землі. Водночас органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування

зобов'язані створювати такі економіко-правові умови, які б спонукали власників землі і землекористувачів добровільно, без будь-яких засобів примусового впливу на їх діяльність, брати безпосередню участь у виконанні заходів, пов'язаних з раціональним використанням та охороною земель.

Норми ст. 205 ЗКУ визначають, що «економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель включає:

- надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними і регіональними програмами використання та охорони земель;

- виділення коштів з 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;

- компенсацію з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини» [5].

Застосування даної системи економічних стимулів сприяє підвищенню зацікавленості власників землі та землекористувачів у найбільш оптимальному використанні своїх земель, в запобіганні негативному впливу їх господарської діяльності на стан сільськогосподарських, лісогосподарських та інших угідь, у поліпшенні екологічного стану земельних ділянок.

Важливим принципом економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель є платність. Як зазначено в ст. 206 ЗКУ, використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до Податкового кодексу України (ПКУ) у вигляді земельного податку або орендної плати (ст. 14), що визначаються залежно від нормативної грошової оцінки землі.

Серед механізмів економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель, передбачених



нормами ст. 205 ЗКУ, які реально застосовуються, є звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння. Таке звільнення від плати є пільгою, встановленою підпунктом 283.1.2 ст. 283 ПКУ. Цією статтею зокрема передбачено, що за земельні ділянки, що перебувають у консервації, або землі сільськогосподарських угідь, які перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння, земельний податок не сплачується. Таке звільнення землевласників та землекористувачів від сплати земельного податку є досить дієвим засобом їх економічного стимулювання здійснювати раціональне використання і охорону земель.

Нормами ст. 27 ЗУ «Про охорону земель» визначено, що витрати, понесені землевласниками та землекористувачами на покращення екологічного стану земель та підвищення родючості ґрунтів, компенсуються «за рахунок коштів Державного бюджету України та місцевих бюджетів відповідно до загальнодержавних і регіональних програм у галузі охорони земель» [58].

У цій же статті зазначено, що «підставою для розгляду питання про економічне стимулювання заходів щодо використання та охорони земель і підвищення родючості ґрунтів є заява чи клопотання землевласників і землекористувачів до органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які здійснюють регулювання у сфері охорони земель, за місцезнаходженням земельної ділянки. До заяви чи клопотання додається висновок центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, про покращення екологічного стану земель і підвищення родючості ґрунтів згідно з даними агрохімічного паспорта земельної ділянки» [58].

## **12.9. Відшкодування втрат лісогосподарського виробництва**

Відшкодування втрат лісогосподарського виробництва є ще одним важливим способом економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Відповідно до ст. 207 ЗКУ (ч. 1) «втрати лісогосподарського виробництва включають:

- втрати лісових земель та чагарників,
- втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель» [5].

У ч. 2 згаданої статті зазначено, що «відшкодуванню підлягають втрати лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із лісогосподарським виробництвом, а також внаслідок використання для будівництва, розміщення і експлуатації об'єктів нафтогазовидобування, облаштування родовища та надрокористування для геологічного вивчення корисних копалин з подальшим видобуванням корисних копалин (промислової розробки родовищ) загальнодержавного та місцевого значення та (або) для будівництва і розміщення споруд/об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності» [5].

Такі втрати проявляються у зменшенні (безповоротній втраті) площ використовуваних лісогосподарських угідь або погіршенні їх якості (зниженні родючості) під впливом діяльності зацікавлених осіб. Вони відшкодовуються з метою збереження рівня лісогосподарського виробництва шляхом відновлення площ цих угідь та їх якості.

Згідно з ч. 3 даної статті «відшкодуванню підлягають також втрати, 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» [5].

Отже, відшкодування втрат передбачає компенсацію суспільству негативних наслідків соціально-економічного, екологічного характеру, що настають внаслідок переведення земель лісогосподарського призначення до інших категорій земель, а також у разі обмеження землекористування чи погіршення якості цих земель.

Втрати лісогосподарського виробництва визначаються відповідно до Порядку визначення втрат лісогосподарського виробництва, затвердженого постановою КМУ від 09.06.2023 р. № 588 [38]. Для їх визначення застосовують нормативи втрат по АРК, областях, містах Києву та Севастополю. Розрахунок повинен здійснювати суб'єкт господарювання, що є виконавцем робіт із землеустрою, відповідно до ЗУ «Про землеустрій».

Відшкодування втрат лісогосподарського виробництва згідно з п. 4 Порядку проводиться не органами державної влади або органами місцевого самоврядування, які здійснили вилучення (викуп) земель, а юридичними і фізичними особами, на користь яких було здійснене таке вилучення (викуп), в шестимісячний строк після затвердження в установленому порядку проекту землеустрою щодо відведення їм земельних ділянок. Як визначає ч. 4 ст. 207 ЗКУ, зазначені втрати компенсуються незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, що провадиться згідно з главою 24 ЗКУ.

Норми ст. 208 ЗКУ визначають випадки звільнення від відшкодування втрат лісогосподарського виробництва. Такими випадками для фізичних та юридичних осіб є: «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, протишумових і протиселевих споруд,

- будівництва та обслуговування жилих будинків і господарських будівель,

- розміщення внутрігосподарських об'єктів сільськогосподарських, рибогосподарських і лісогосподарських підприємств, організацій та установ,

- розміщення індустріальних (промислових) парків, інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції,

- видобування торфу за умови повернення земельних ділянок у стані, придатному для попереднього використання,

- створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду,
- будівництва та обслуговування об'єктів енергетики, які виробляють електричну енергію з альтернативних джерел енергії,
- лісорозведення,
- будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій» [5].

Згідно з цією ж статтею від відшкодування втрат лісогосподарського виробництва звільняються «також:

➤ всеукраїнські громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації, що фінансуються з Державного бюджету України, у разі використання земельних ділянок для будівництва реабілітаційних установ, об'єктів фізкультури, спорту та соціального забезпечення для осіб з інвалідністю і дітей з інвалідністю,

➤ інвестор із значними інвестиціями відповідно до спеціального інвестиційного договору, укладеного відповідно до вимог ЗУ «Про державну підтримку інвестиційних проєктів із значними інвестиціями в Україні» [5].

Згідно зі ст. 209 ЗКУ «втрати лісогосподарського виробництва, зумовлені вилученням лісових земель та чагарників, підлягають відшкодуванню і зараховуються до відповідних бюджетів у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України» [5]. Кошти, що надходять у порядку відшкодування зазначених втрат, «використовуються на:

- освоєння земель для лісорозведення, у тому числі на здійснення лісовпорядкування,
- поліпшення відповідних угідь,
- охорону земель відповідно до розроблених програм та проєктів землеустрою,
- викуп самозалісених ділянок приватної форми власності з метою ведення лісового господарства,
- проведення інвентаризації земель,
- проведення нормативної грошової оцінки земель.

Використання зазначених коштів на інші цілі забороняється» [5].

### **Контрольні питання**

1. Розкрийте зміст поняття державного управління земельним фондом.
2. Що відносять до функцій управління у галузі використання та охорони земель?
3. Хто є суб'єктами державного управління земельним фондом?
4. Які складові частини адміністративно-територіального устрою нашої держави?
5. Хто приймає рішення про встановлення і зміну меж адміністративно-територіальних одиниць?
6. Що являє собою територія територіальної громади?
7. Яка мета розроблення проектів землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад?
8. Що являє собою планування використання та охорони земель?
9. В чому полягає завдання планування використання та охорони земель?
10. Яким чином здійснюється планування використання та охорони земель на державному рівні?
11. Яким чином здійснюється планування використання та охорони земель на регіональному рівні?
12. Яким чином здійснюється планування використання та охорони земель на місцевому рівні?
13. Для чого проводять природно-сільськогосподарського районування земель?
14. Які таксономічні одиниці виділяють при здійсненні природно-сільськогосподарського районування земель?
15. З якою метою здійснюється зонування земель?
16. Що являє собою землеустрій?
17. З якою метою здійснюється землеустрій?
18. Які завдання виконує землеустрій?
19. Хто є суб'єктами землеустрою?
20. Назвіть об'єкти землеустрою.
21. Які заходи реалізуються при здійсненні землеустрою?
22. У яких випадках проведення землеустрою є обов'язковим на землях усіх категорій незалежно від форми власності?

23. *Що є підставами для проведення землеустрою?*
24. *Хто може бути замовниками документації із землеустрою?*
25. *Хто є розробниками документації із землеустрою?*
26. *Дайте визначення державного земельного кадастру.*
27. *З якою метою ведеться державний земельний кадастр?*
28. *Які основні завдання державного земельного кадастру?*
29. *Що є об'єктами державного земельного кадастру?*
30. *Розкрийте зміст складовими частинами державного земельного кадастру.*
31. *Яке завдання контролю за використанням та охороною земель?*
32. *Розкрийте суть державного контролю за використанням та охороною земель.*
33. *Хто здійснює державний контроль за використанням та охороною земель?*
34. *Які права мають державні інспектори у сфері державного контролю за використанням та охороною земель при здійсненні своїх повноважень?*
35. *Розкрийте суть громадського контролю за використанням та охороною земель.*
36. *Хто здійснює громадський контроль за використанням та охороною земель?*
37. *Що таке моніторинг земель і які розрізняють його види?*
38. *Які завдання вирішує моніторинг земель?*
39. *Хто здійснює ведення моніторингу земель?*
40. *Розкрийте зміст економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.*
41. *Які втрати лісгосподарського виробництва підлягають відшкодуванню і хто їх відшкодовує?*
42. *Хто і у яких випадках звільняється від відшкодування втрат лісгосподарського виробництва?*
43. *Для яких потреб використовуються кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат лісгосподарського виробництва?*

## 13. ЮРИДИЧНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

### 13.1. Поняття і види земельних правопорушень

Відповідальність за порушення земельного законодавства настає лише за наявності відповідних підстав, без яких вона не може бути реалізована. Фактичною підставою юридичної відповідальності є наявність самого правопорушення. Це, в свою чергу, зумовлює необхідність того, щоб модель конкретного правопорушення була передбачена у правових нормах, застосування яких дозволить дати об'єктивну оцінку обставин та особи, що вчинила земельне правопорушення, юридичну кваліфікацію її діяння та сформувати мотивоване юридичне рішення.

*Земельне правопорушення* визначають як винну, протиправну дію чи бездіяльність, що суперечить встановленим правовим нормам раціонального використання земельних ресурсів, перешкоджає реалізації прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів, порушує встановлений державою порядок управління земельним фондом, за вчинення якої передбачена юридична відповідальність.

До основних причин, що породжують земельні правопорушення, можна віднести:

- наявність прогалин у законодавстві,
- безконтрольність використання земельного фонду,
- відсутність належної матеріальної зацікавленості в раціональному використанні й охороні земель,
- незастосування заходів правового впливу до правопорушників,
- недоліки правового виховання і недостатня юридична грамотність населення в земельному законодавстві.

Відповідальність за правопорушення може наставати тільки при наявності повного його складу, до якого входять чотири основні елементи: об'єкт, об'єктивна сторона, суб'єкт і суб'єктивна сторона правопорушення.

Об'єктами земельних правопорушень є порушення права власності на землю, встановленого порядку використання і охорони земель, прав та інтересів власників земельних ділянок та землекористувачів, інших суб'єктів земельних правовідносин.

Об'єктивна сторона земельного правопорушення – це конкретні дії правопорушника, який посягає на земельні інтереси учасників земельних відносин. Це можуть бути як активні дії (наприклад, самовільне зайняття земельної ділянки чи знищення межових знаків), так і бездіяльність (наприклад, невиконання заходів щодо охорони земель).

Суб'єктом земельного правопорушення є особа, яка його вчинила і повинна за це нести відповідальність. Ця особа має усвідомлювати значення свого вчинку і керувати ним. Суб'єктами земельних правопорушень можуть бути громадяни і юридичні особи, а також посадові особи і працівники підприємств, установ, організацій. Ними можуть бути як особи, які є суб'єктами земельних правовідносин, так і особи, які, не будучи суб'єктами земельних правовідносин, допустили порушення земельного законодавства. Правопорушниками можуть бути і державні органи, які незаконно розпоряджаються земельним фондом або здійснюють інші порушення діючих норм земельного права.

Суб'єктивна сторона земельного правопорушення характеризується обов'язковою наявністю вини, тобто психічним ставленням суб'єкта до вчиненого ним протиправного діяння та його шкідливих наслідків. Це може виявлятися у формі прямого наміру (навмисне самовільне захоплення земельної ділянки) або у формі недбалості (нераціональне використання землі).

У ст. 211 ЗКУ закріплено перелік видів порушень земельного законодавства, за які передбачена юридична відповідальність. До таких порушень віднесено:

- «укладення угод з порушенням земельного законодавства;
- самовільне зайняття земельних ділянок;
- псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами;



- розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель;
- невиконання вимог щодо використання земель за 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, пошкодження або знищення геодезичних пунктів Державної мережі та геодезичних мереж спеціального призначення;
- приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок;
- непроведення рекультивації порушених земель;
- знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень;
- порушення умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту;
- відхилення від затверджених у встановленому порядку проектів землеустрою;
- ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них;
- порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок» [5].

Наведений перелік не є вичерпним, законодавством України може бути встановлено відповідальність і за інші порушення земельного законодавства.

Всі порушення земельного законодавства мають свої особливості, що дає можливість класифікувати їх за різними ознаками.

1) за видами об'єкта:

- власне земельні правопорушення,
- земельні правопорушення екологічного спрямування.

Правопорушення першої групи порушують вимоги раціонального використання та охорони земель, законних прав та інтересів власників земельних ділянок і землекористувачів, у тому числі й орендарів. Для прикладу, до них відносять 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 та деякі інші.

До земельних правопорушень екологічного спрямування належать ті порушення земельного законодавства, вчинення яких пов'язане з заподіянням шкоди землі. Вони є водночас і екологічними правопорушеннями, оскільки їх об'єктом виступає земля як невід'ємний елемент екосистеми. Такими земельними правопорушеннями є: псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами; непроведення рекультивації порушених земель; порушення умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту та інші;

2) за суб'єктами:

- вчинені фізичною особою,
- вчинені юридичною особою;

3) за ступенем суспільної небезпечності:

- злочини,
- проступки.

Злочинами у галузі земельного правопорядку вважаються діяння, за вчинення яких передбачено кримінальну відповідальність. Інші неправомірні дії, що порушують земельний правопорядок, визнаються проступками, які, у свою чергу, за галузевою належністю поділяються на дисциплінарні, адміністративні та цивільно-правові;

4) за суб'єктивною стороною:

- умисне діяння порушника,
- необережне діяння порушника;

5) за формою зовнішнього виразу:

- протиправні дії,
- протиправна бездіяльність.

Можливий також і інший поділ земельних правопорушень. Він залежатиме від того, що буде покладено в основу класифікації.

### 13.2. Поняття та види юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства

Земельне правопорушення є підставою юридичної відповідальності, тобто застосування передбачених нормами права санкцій до правопорушників. Відповідальність за порушення земельного законодавства – важлива складова правового забезпечення раціонального використання та охорони земель. Вона здійснюється у межах правовідносин між суб'єктом, який порушив приписи земельно-правової норми, з одного боку, і державою в особі її органів – з другого.

**ЮРИДИЧНА  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ –  
застосування до  
правопорушників  
санкцій,  
передбачених  
нормами права**

- **Спрямована на:**
  - стимулювання додержання земельно-правових норм,
  - відновлення порушених земельних прав,
  - запобігання вчиненню земельних правопорушень.
- **Має державно-примусовий характер**

Відповідальність за порушення земельного законодавства завжди є результатом *неправомірних* дій винної особи. У тих випадках, коли, наприклад, при вилученні (викупі) земельних ділянок для суспільних потреб власникам земельних ділянок або землекористувачам завдаються збитки, питання про відповідальність не виникає, оскільки тут мають місце гарантії захисту порушених прав суб'єктів *правомірними* діями уповноважених державних органів.

## Види юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства

- цивільна
  - адміністративна
  - кримінальна
  - дисциплінарна
  - земельно-правова
- Визначені ЗКУ
- Відомі чинному земельному законодавству
- 

Деякі спеціалісти у галузі земельного права виділяють як окремих, спеціальний вид відповідальності

Будь-який вид юридичної відповідальності застосовується до правопорушників у вигляді санкцій за вчинення відповідного правопорушення: дисциплінарного чи адміністративного проступку, кримінального злочину або цивільно-правового порушення.

Для боротьби із земельними правопорушеннями можуть застосовуватися санкції різних галузей права. Проте для цього необхідно, щоб порушення земельного законодавства було одночасно і порушенням правових норм відповідної галузі права. Санкції земельного права поширюються лише на суб'єктів земельних правовідносин, санкції кримінального та адміністративного права – лише на громадян і посадових осіб, які винні у скоєнні земельних правопорушень.

**Цивільно-правова** відповідальність являє собою форму державного примусу, що передбачає стягнення на користь потерпілого майнових санкцій і накладення на правопорушника невігідних майнових наслідків. Порушник повинен відшкодувати заподіяні збитки, якими можуть бути як реальна шкода, так і упущена вигода.

Відповідно до вимог цивільного законодавства особа, яка заподіяла шкоду внаслідок порушення земельного законодавства, зобов'язана відшкодувати її власнику землі чи землекористувачу в повному обсязі. Причому відшкодуванню підлягає: 1) шкода, заподіяна фізичним та юридичним особам – власникам земельних ділянок і землекористувачам іншими фізичними або юридичними особами внаслідок порушення останніми земельного законодавства; 2) шкода, заподіяна землі як природному ресурсу фізичними та юридичними особами, як тими, які мають права на земельні ділянки, так і тими, які не мають таких прав.

Законодавчою підставою застосування цивільно-правової відповідальності за порушення земельного законодавства є ст. 211 ЗКУ. Цей вид відповідальності не треба сплутувати з матеріальною відповідальністю, що є категорією трудового права і передбачена для зайнятих трудовою діяльністю осіб, які заподіяли шкоду неналежним виконанням своїх трудових обов'язків.

Підставою відповідальності за порушення земельного правопорядку є заподіяння шкоди земельним ресурсам, а не порушення права конкретної особи, як це має місце при цивільно-правовій відповідальності. Відшкодування такої шкоди здійснюється з урахуванням природної цінності землі, а не майнової. Так, відповідно до ч. 1 ст. 212 ЗКУ «самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними» [5]. В даному випадку відмова порушнику у відшкодуванні понесених ним витрат є прикладом накладання для нього невігідних майнових наслідків.

Серед порушень земельного законодавства, які зумовлюють настання цивільно-правової відповідальності, самостійну групу становлять угоди щодо земельних ділянок, які укладені із порушенням встановленого законом порядку. Стаття 210 ЗКУ передбачає, що такі угоди (купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок) визнаються недійсними за рішенням суду.

Самостійними видами цивільно-правових порушень у галузі земельних відносин є також самовільне зайняття,

забруднення земельних ділянок, а також пошкодження посівів і насаджень. Згідно з вимогами Земельного та Цивільного кодексів України шкода, заподіяна в результаті таких порушень земельного законодавства, має відшкодовуватись власникам землі та землекористувачам у повному обсязі.

Розмір заподіяної шкоди визначається з урахуванням затрат на відновлення родючості ґрунтів, а також доходів, які власник землі або землекористувач міг би одержати від земельної ділянки і які він не одержав за час до приведення ділянки у стан, придатний для її використання за призначенням чи до повернення самовільно зайнятої ділянки.

**Адміністративна відповідальність** є найбільш поширеним видом юридичної відповідальності за земельні правопорушення. Вона має каральний характер і застосовується до винних осіб лише за адміністративні правопорушення, тобто за ті проступки, які не є суспільно небезпечними і передбачені чинним адміністративним законодавством. За них не передбачене кримінальне переслідування. Визначення складу земельних правопорушень і порядок притягнення до адміністративної відповідальності за їх вчинення встановлюється Кодексом України про адміністративні правопорушення (КпАП) [6].

Адміністративна відповідальність пов'язана із застосуванням уповноваженими органами і посадовими особами адміністративних стягнень до суб'єктів, винних у вчиненні адміністративного проступку в галузі земельних відносин. Вона є оперативним засобом впливу на правопорушників і застосовується в адміністративному, іноді – в судовому порядку.

Найпоширенішим адміністративним стягненням за вчинені земельні правопорушення є штраф, що накладається у встановленому порядку. Правовою підставою притягнення до адміністративної відповідальності є норми земельного і адміністративного законодавства. Розмір штрафу визначається в межах санкції конкретної статті КпАП з урахуванням тяжкості вчиненого проступку, особи порушника, ступеня його вини, майнового стану, а також обставин, що пом'якшують або обтяжують адміністративну відповідальність.

Земельні правопорушення, за вчинення яких передбачена адміністративна відповідальність, з урахуванням суб'єктного складу поділяють на три групи:

- 1) вчинені посадовими особами,
- 2) вчинені посадовими особами і громадянами,
- 3) вчинені тільки громадянами.

Так, відповідно до КпАП тільки посадові особи притягуються до адміністративної відповідальності за перекручення даних Державного земельного кадастру і приховування інформації про стан земель, розміри, кількість земельних ділянок, наявність земель запасу або резервного фонду (ст. 53<sup>2</sup> КпАП); порушення встановлених законом строків розгляду заяв (клопотань) щодо надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, погодження (відмови у погодженні) документації із землеустрою, надання висновків до документації із землеустрою (ст. 53<sup>4</sup> КпАП); порушення законодавства про Державний земельний кадастр (ст. 53<sup>6</sup> КпАП).

Псування і забруднення сільськогосподарських та інших земель (ст. 52 КпАП), порушення правил використання земель (ст. 53 КпАП), самовільне зайняття земельної ділянки (ст. 53<sup>1</sup> КпАП), зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок з порушенням умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту (ст. 53<sup>3</sup> КпАП); незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель (ст. 53<sup>4</sup> КпАП); несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель або неприведення їх у стан, придатний для використання за призначенням (ст. 54 КпАП), відхилення від затверджених в установленому порядку проектів землеустрою (ст. 55 КпАП) – це самостійні земельні правопорушення, при вчиненні яких до адміністративної відповідальності притягуються як громадяни, так і посадові особи.

Нарешті, знищення громадянами межових знаків меж землекористувань, пошкодження або знищення геодезичних пунктів і мереж (ст. 56 КпАП) тягне за собою накладення штрафу лише на громадян.

**Кримінальна відповідальність** є найбільш суворим видом юридичної відповідальності за земельні правопорушення і має каральний характер. Підставою кримінальної відповідальності є вчинення особою кримінального правопорушення. Згідно з ч. 1 ст. 11 ККУ кримінальним правопорушенням є «суспільно небезпечне винне діяння (дія або бездіяльність), вчинене суб'єктом кримінального правопорушення» [9]. Відповідно до ч. 1 ст. 12 ККУ «кримінальні правопорушення поділяються на кримінальні проступки і злочини» [9].

Характерними ознаками кримінальної відповідальності за порушення земельного законодавства є: виключно особистий характер, особливий порядок притягнення особи до такого виду відповідальності, обмеженість підстав її виникнення. Кримінальна відповідальність застосовується тільки судами.

Міри покарання за вчинення кримінальних правопорушень визначаються ККУ. Чинний ККУ передбачає покарання за такі злочини у сфері земельно-правових відносин: приховування або перекручення відомостей про екологічний стан чи захворюваність населення (ст. 238); забруднення або псування земель (ст. 239); незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель (ст. 239<sup>1</sup>); незаконне заволодіння землями водного фонду в особливо великих розмірах (ст. 239<sup>2</sup>); порушення правил охорони або використання надр, незаконне видобування корисних копалин (ст. 240); порушення законодавства про захист рослин (ст. 247); умисне знищення або пошкодження територій, взятих під охорону держави, та об'єктів природно-заповідного фонду (ст. 252); безгосподарське використання земель (ст. 254) тощо.

У ст. 211 ЗКУ не міститься вказівки на можливість застосування за вчинення земельних правопорушень дисциплінарної відповідальності. Проте це не означає, що до такої відповідальності не можуть бути притягнені особи, винні у порушенні вимог земельного законодавства.

**Дисциплінарна відповідальність** являє собою застосування до осіб, які перебувають у трудових відносинах з підприємством, установою чи організацією, винних у вчиненні дисциплінарних проступків земельно-правового характеру,



заходів особистого впливу у вигляді накладення дисциплінарних стягнень.

Дисциплінарна відповідальність за порушення земельного законодавства може застосовуватися лише до тих працівників та посадових осіб підприємств, установ та організацій, у чій трудові обов'язки входило дотримання земельно-правових норм. Притягнення винної особи до дисциплінарної відповідальності за порушення земельного законодавства можливе лише тоді, коли її дисциплінарний проступок співпаде із земельним правопорушенням. Тобто невиконання працівником свого трудового обов'язку одночасно має бути порушенням ним норм земельного законодавства.

Дисциплінарна відповідальність застосовується на підставі загальних норм трудового законодавства. Якщо в результаті порушення трудових обов'язків було допущене земельне правопорушення, але при цьому не було заподіяно матеріальної шкоди земельним ресурсам, то дисциплінарна відповідальність в цьому випадку являє собою вжиття до винних осіб заходів морального характеру у вигляді накладення дисциплінарних стягнень (наприклад, догани, суворої догани, звільнення з посади тощо). Якщо ж внаслідок порушення норм земельного законодавства особами, винними в невиконанні трудових обов'язків, буде заподіяно матеріальну шкоду земельним ресурсам, настає їх *матеріальна відповідальність*. Вона передбачає компенсування матеріальної шкоди або відшкодування заподіяних збитків, завданих підприємству працівниками і посадовими особами цього підприємства в результаті порушення ними земельного законодавства.

Крім розглянутих традиційних форм відповідальності за земельні правопорушення, деякі фахівці у галузі земельного права виділяють в земельному законодавстві окрему відповідальність – так звану *земельно-правову відповідальність*, що передбачає спеціальні земельно-правові заходи. Особливість її в тому, що вона настає за нормами земельного права.

Так наприклад, до земельно-правової відповідальності відносять примусове припинення права користування земельною ділянкою у передбачених законом випадках; обов'язок осіб, які

самовільно зайняли земельну ділянку, повернути її власнику землі чи землекористувачу, але при цьому попередньо привести її у придатний для використання стан, включаючи знесення самовільно зведених будинків, будівель і споруд та ін. Ця відповідальність є додатковою, спеціальною формою відповідальності за земельні правопорушення. В той же час вона має і важливе самостійне значення.

### **Контрольні питання**

1. *Що є підставою юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства?*
2. *Що являє собою земельне правопорушення?*
3. *Що є причинами земельних правопорушень?*
4. *Які елементи входять до складу земельного правопорушення?*
5. *Розкрийте зміст основних елементів земельного правопорушення.*
6. *За які порушення земельного законодавства передбачена юридична відповідальність згідно зі ст. 211 ЗКУ?*
7. *За якими ознаками і на які види поділяють земельні правопорушення?*
8. *Розкрийте суть поняття юридичної відповідальності за земельні правопорушення.*
9. *Які виділяють види юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства?*
10. *Розкрийте зміст цивільно-правової відповідальності за порушення земельного законодавства.*
11. *Розкрийте зміст адміністративної відповідальності за порушення земельного законодавства.*
12. *Розкрийте зміст кримінальної відповідальності за порушення земельного законодавства.*
13. *Розкрийте зміст дисциплінарної відповідальності за порушення земельного законодавства.*
14. *Розкрийте зміст земельно-правової відповідальності за порушення земельного законодавства.*

## 14. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ КАТЕГОРІЙ ЗЕМЕЛЬ

### 14.1. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення

Землі сільськогосподарського призначення займають особливе місце в структурі земельного фонду України. Це найважливіша і найцінніша із усіх категорій земель. Головною особливістю, що відрізняє ці землі від інших категорій земель, є те, що земля тут виступає основним засобом виробництва, виробничим потенціалом.

Згідно з ч. 1 ст. 22 ЗКУ «землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей» [5]. До таких земель належать (ч. 2 ст. 22 ЗКУ):

«а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі під об'єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо)» [5].

ЗКУ визначає пріоритетний режим використання земель, придатних для сільськогосподарського виробництва. Це означає, що вони повинні надаватися в першу чергу для ведення сільського господарства (ст. 23 ЗКУ). Визначення придатності земель для потреб сільського господарства здійснюється на підставі даних ДЗК. Ці землі не повинні використовуватись для інших потреб. Зокрема, ч. 3 ст. 23 ЗКУ визначено, що «для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-

комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та електронних комунікаційних мереж, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості» [5].

Принципу пріоритетності правового режиму земель сільськогосподарського призначення, що передбачає необхідність їх цільового використання, відповідає першочерговий обов'язок власників земельних ділянок щодо забезпечення використання їх за цільовим призначенням, закріплений у ст. 91 ЗКУ.

Під правовим режимом земель сільськогосподарського призначення розуміють встановлений законодавством України спеціальний порядок їх використання. Він визначається сукупністю правил використання та охорони земель, їх моніторингу, включення до цивільного обігу тощо. На думку фахівців у галузі земельного права та земельного законодавства, до складу правового режиму земель сільськогосподарського призначення входять такі основні елементи:

- об'єкт правового режиму – конкретне земельне угіддя (земельна ділянка), незалежно від площі, яка надана й використовується за відповідним цільовим призначенням;

- суб'єкти, які здійснюють господарську діяльність на сільськогосподарських угіддях;

- права та обов'язки суб'єктів правовідносин з використання земель, які залежать як від правового статусу цих суб'єктів, так і від особливостей конкретної земельної ділянки;

- система спеціально уповноважених державних органів, які здійснюють функції управління в галузі охорони й використання земель;

- ефективний правовий механізм, що забезпечує належний правовий режим використання земель, який включає відповідні правові норми, виконання яких запобігає порушенню правового режиму земель, усуває умови що спричиняють таке порушення, дозволяє відновити порушення режиму використання земель.

Специфікою правового режиму земель сільськогосподарського призначення є те, що особлива увага приділяється визначенню кола суб'єктів права власності та права користування на землі цієї категорії, а також наявність спеціальних вимог щодо них. Аналіз норм глави 5 ЗКУ дає можливість визначити склад таких суб'єктів.

Основними суб'єктами права власності та права користування на землі сільськогосподарського призначення є громадяни України, яким ці землі надаються для ведення ОСГ, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, товарного сільськогосподарського виробництва.

Відповідно до ст. 5 ЗУ «Про особисте селянське господарство» «для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше 2,0 гектара, передані фізичним особам у власність або оренду в порядку, встановленому законом» [57]. Водночас у ст. 121 ЗКУ встановлена норма безоплатної передачі земельних ділянок громадянам України у власність для цих потреб, яка становить 2,0 гектара (ч. 1, п. "б"). Цей розмір може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) (ч. 2 ст. 121 ЗКУ). Закон не виключає також можливості виділення членам ОСГ земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) єдиним масивом. Громадяни можуть передавати свої земельні ділянки, призначені для ведення ОСГ, у користування юридичним особам України для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства без зміни їх цільового призначення.

Громадяни можуть бути також суб'єктами використання земель сільськогосподарського призначення для садівництва, як індивідуального, так і колективного у складі садівницького товариства. Для цього вони мають право безоплатно набувати у власність або на умовах оренди земельні ділянки із земель державної чи комунальної власності. Відповідно до ст. 121 ЗКУ (ч. 1, п. "в") для ведення садівництва громадяни України мають право безоплатно набути у власність земельні ділянки у розмірі не більше 0,12 гектара. Як визначено в ч. 3 ст. 35 ЗКУ, «земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування

сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будівель, господарських споруд тощо» [5]. Громадянин – член садівницького товариства може приватизувати свою земельну ділянку без згоди на це інших членів товариства.

Громадяни та їх об'єднання згідно зі ст. 36 ЗКУ можуть орендувати земельні ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення городництва. На відміну від садівництва, це строковий вид землекористування. А тому на таких земельних ділянках не допускається закладання багаторічних плодкових насаджень, а також зведення капітальних будівель і споруд. Дозволяється будувати лише тимчасові споруди для зберігання інвентарю та захисту від непогоди, які після закінчення строку оренди земельної ділянки підлягають знесенню їх власниками. ЗКУ встановлено обмеження щодо площі земельної ділянки, що надається для городництва. Згідно ч. 1 ст. 36 ЗКУ ця площа не може перевищувати 0,6 гектара.

Громадяни можуть також бути суб'єктами використання земель сільськогосподарського призначення для сінокосіння і випасання худоби. Для цього вони можуть орендувати відповідні земельні ділянки (ст. 34 ЗКУ, ч. 1). «Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть створювати на землях, що перебувають у власності держави чи територіальної громади, громадські сіножаті і пасовища» (ст. 34 ЗКУ, ч. 2) [5].

Суб'єктами права власності та права користування на землі сільськогосподарського призначення можуть бути також певні юридичні особи. Основні площі таких земель займають сільськогосподарські підприємства, установи та організації, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для організації і ведення товарного сільськогосподарського виробництва. До основних організаційно-правових форми таких підприємств та організацій відносять: фермерські господарства (ФГ), сільськогосподарські виробничі кооперативи, приватні сільськогосподарські підприємства, аграрні господарські товариства, державні підприємства та інші.

ФГ є однією із найпрогресивніших форм підприємницької діяльності громадян у галузі сільського господарства. Відповідно

до ст. 31 ЗКУ «землі фермерського господарства можуть складатися із:

1) земельних ділянок, що належать громадянам України – членам фермерського господарства на праві власності, користування;

2) земельних ділянок, що належать фермерському господарству на праві власності, користування» [5].

Слід зазначити, що згідно з ч. 2 ст. 12 ЗУ «Про фермерське господарство» «права володіння та користування земельними ділянками, які знаходяться у власності членів фермерського господарства, здійснює фермерське господарство» [68].

Згаданий Закон (ст. 13, ч. 1) закріплює право громадян – членів ФГ «на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю)» [68]. До осіб, які виявили бажання займатися ФГ і отримати для цього безоплатно у власність земельну ділянку із земель державної або комунальної власності в межах встановлених норм, висуваються спеціальні вимоги. Такими вимогами є наявність досвіду роботи у сільському господарстві або освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (ст. 118 ЗКУ, ч. 6). А згідно зі ст. 32 ЗКУ «громадянам України – членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність надані їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради» [5]. Це право не поширюється на громадян, які раніше набули права на земельну частку (пай).

Відповідно до ст. 28 ЗКУ «сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, крім державних і комунальних, землі сільськогосподарського призначення можуть належати на праві власності» [5], яке «може набуватися шляхом внесення до статутного капіталу земельних ділянок їх засновників та придбання земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами» [5].

Згідно зі ст. 24 ЗКУ суб'єктами використання земель сільськогосподарського призначення є також державні і

комунальні сільськогосподарські підприємства, установи та організації, яким земельні ділянки можуть належати на праві постійного користування. Слід відмітити, що на даний час таким підприємствам, установам та організаціям надаються земельні ділянки сільськогосподарського призначення із земель державної і комунальної власності у постійне користування для будівництва та обслуговування об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд) (ч. 1 ст. 24 ЗКУ), а також у випадках передачі їм у постійне користування земельних ділянок, вилучених із постійного користування інших державних, комунальних підприємств, установ, організацій (ч. 4 ст. 92 ЗКУ).

У ст. 25 ЗКУ передбачена можливість приватизації 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 визначенням кожному з них земельної частки (паю)» [5]. Землі у приватну власність зазначеним особам передаються безоплатно, причому вони мають гарантоване право одержати свою земельну частку, виділену на місцевості. В той же час «громадянам України із числа депортованих осіб, які поселилися в сільській місцевості, державою забезпечується безкоштовна передача у власність землі сільськогосподарського призначення в розмірі земельного паю, визначеного для цієї місцевості, за рахунок земель запасу та резервного фонду в разі їх наявності» [5].

Несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати землі сільськогосподарського призначення лише для ведення підсобного господарства, тобто для діяльності, яка для даної юридичної особи є не основною, а додатковою і незначною за обсягом. Причому приватні несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати такі землі у власність або оренду (ст. 37 ЗКУ, ч. 1), а державні та комунальні – лише в оренду (ст. 37 ЗКУ, ч. 2).

Ще однією особливістю правового режиму земель сільськогосподарського призначення є те, що значна увага



приділяється питанням використання та розпорядження земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення. Ці питання врегульовані нормами ст. 27<sup>1</sup> ЗКУ.

До основних особливостей використання та розпорядження земельними ділянками, розташованими у такому масиві, можна віднести наступне:

- власники, користувачі земельних ділянок, призначених для ведення ОСГ, ФГ, можуть використовуватися їх також для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без зміни цільового призначення;

- власники земельних ділянок усіх форм власності можуть обмінюватися своїми земельними ділянками. Обмін земельної ділянки державної або комунальної власності на іншу земельну ділянку, розташовану у цьому ж масиві, здійснюється лише за умови їх однакової НГО або якщо різниця між НГО становить не більш як 10 відсотків;

- власники та орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів оренди, суборенди відповідних ділянок;

- особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення (право користування земельними ділянками загальною площею не менш як 75 відсотків усіх земель масиву) має право орендувати інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташовані у такому масиві, а якщо інші земельні ділянки перебувають в оренді – на одержання їх у суборенду. Це можливо за умови передачі їх власнику (орендарю) у користування іншої земельної ділянки, розташованої у цьому ж масиві, на такий самий строк і на таких самих умовах. Метою таких дій є усунення черезсмужжя, що створює перешкоди у раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у користуванні цієї особи;

- власники та користувачі земельних ділянок усіх форм власності зобов'язані надавати право сервітуту для забезпечення

проходу (проїзду) іншим власникам та користувачам земельних ділянок до належної їм земельної ділянки.

Надзвичайно важливе значення для регулювання правового режиму земель сільськогосподарського призначення має ЗУ від 31.03.2020 № 552-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [23], набрання чинності яким відбулося 01.07.2021. Цим законом передбачено ряд суттєвих змін у регулюванні відносин, пов'язаних із землями сільськогосподарського призначення, зокрема у ст. 130 ЗКУ щодо набуття права власності на земельні ділянки зазначеного цільового призначення.

Внесені зміни нарешті дали старт ринку земель сільськогосподарського призначення, щоправда з рядом обмежень. Обмеження стосуються, перш за все, кола суб'єктів, які можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

#### НАБУВАТИ ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ С.-Г. ПРИЗНАЧЕННЯ МОЖУТЬ

- громадяни України – вже з 01.07.2021 р.
  - юридичні особи України
  - територіальні громади
  - держава
- } лише з 01.01.2024 р.
- банки – лише в порядку звернення стягнення як на предмет застави.  
Такі земельні ділянки протягом двох років мають бути відчужені на торгах
  - юридичні особи, створені і зареєстровані за законодавством України, засновниками або кінцевими бенефіціарами яких є особи, які **не є громадянами України** – з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі

Крім того, діють обмеження щодо площ земельних ділянок у власності однієї особи:

- для громадян
  - ✓ до 1 січня 2024 року – не більше 100 га. Виключення – земельні ділянки, набуті у власність до 1 липня 2021 року,

- ✓ з 1 січня 2024 року – не більше 10 тис. га;
- для юридичних осіб України, які не мають іноземних учасників та бенефіціарів
- ✓ з 1 січня 2024 року – не більше 10 тис. га.

Особливостями запровадженого ринку земель є також: заборона продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності; встановлення до 1 січня 2030 року ціни продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), у розмірі не меншому за їх НГО; обов'язковість підтвердження джерел походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення; наявність у певного кола осіб, серед яких орендарі земельних ділянок, переважного права купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Правовий режим земель сільськогосподарського призначення спрямований на виконання двох основних завдань: 1) забезпечення ґрунтової родючості земель, тобто охорона якості сільськогосподарських угідь; 2) збереження кількості цих земель, тобто запобігання зменшенню площ сільськогосподарських угідь.

Вирішення цих завдань досягається шляхом здійснення відповідних заходів. Зокрема для вирішення першого завдання необхідно забезпечити таке господарське використання земель сільськогосподарського призначення, яке має не тільки не погіршувати їх стан внаслідок виробничої діяльності, але й сприяти відновленню та поліпшенню родючості ґрунтів, їх корисних властивостей. А тому власники земельних ділянок і землекористувачі повинні виконувати заходи, передбачені ч. 2 ст. 164 ЗКУ, щодо захисту земель від водної та вітрової «ерозії», селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними і радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів» [5]. Крім того, для відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель ЗКУ (ст. 166) передбачає проведення рекультивації таких земель. Згідно з вимогами ст. 170

ЗКУ «техногенно забруднені землі сільськогосподарського призначення, на яких не забезпечується одержання продукції, що відповідає встановленим вимогам, підлягають вилученню із сільськогосподарського обігу та консервації» [5]. За ст. 171 ЗКУ консервації підлягають також деградовані землі і малопродуктивні сільськогосподарські угіддя.

Вирішення другого завдання забезпечується шляхом здійснення регулювання процедур надання й вилучення земель сільськогосподарського призначення, встановлення обмежень для їх переведення в несільськогосподарські. Ці питання перебувають під особливим контролем держави, яка встановлює стандарти, норми і правила. Враховуючи принцип пріоритетності земель сільськогосподарського призначення (ст. 23 ЗКУ), такі випадки повинні бути зведені до мінімуму. Проте повністю уникнути їх неможливо, оскільки все ж необхідність у цьому інколи виникає і не завжди для потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, є можливість надати несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

Слід також пам'ятати, що до складу земель сільськогосподарського призначення входять особливо цінні продуктивні землі з високородючими ґрунтами. ЗКУ (ст. 150) до таких земель відносить «чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття» [5].

У процесі сільськогосподарського використання особливо цінні продуктивні землі підлягають особливій охороні, збереженню і відтворенню їх родючості.

## 14.2. Правовий режим земель житлової та громадської забудови

Згідно зі ст. 38 ЗКУ «до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування» [5].

Слід зауважити, що в даному визначенні вже відсутнє обмеження щодо розміщення земельних ділянок зазначеного цільового призначення лише в межах населених пунктів. Тобто на сьогодні ці землі, які використовуються як просторово-територіальний базис для розміщення житлових і громадських об'єктів, територіально можуть бути розташовані як в межах, так і поза межами населених пунктів.

Крім того, наведене визначення поняття земель житлової та громадської забудови не можна вважати повним. Очевидно, що до цих земель повинні належати не тільки земельні ділянки, що їх використовують для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування, а й ті, що забезпечують належну експлуатацію таких об'єктів, а також призначені для зазначених цілей відповідно до містобудівної документації.

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок в категорії земель житлової та громадської забудови окремими розділами виділяє:

- земельні ділянки житлової забудови – це земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше), та земельні ділянки, які використовуються для розміщення гаражного будівництва;

- земельні ділянки громадської забудови – це земельні ділянки, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування.

ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» [2]

визначає, що при просторово-планувальній організації території на місцевому рівні виділяють такі території: сільбищну, виробничу, рекреаційну та ландшафтну. В межах цих територій окремі земельні ділянки об'єднують у функціональні зони.

Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 (розділ 6) «сільбищні території призначені для створення сприятливого життєвого середовища, яке має відповідати соціальним, екологічним та містобудівним умовам, що забезпечують процеси життєдіяльності населення» [2]. Такі території формуються переважно у вигляді зон житлової, громадської забудови, озеленених територій загального користування, а також інших функціональних елементів (магістральна і вулично-дорожня мережа, ділянки для розміщення об'єктів комунального господарства, інженерного забезпечення житлових районів, пожежних депо, гаражі та автостоянки, велостоянки тощо).

Зона житлової забудови згідно з п. 6.1.1 ДБН Б.2.2-12:2019 складається із земельних ділянок та територій багатоквартирної забудови, садибної (в тому числі блокованої) забудови, гуртожитків, житлово-громадської забудови, тобто житлових будинків з приміщеннями громадського призначення, які можуть мати різні види використання (житлове, адміністративне, громадське).

«Зона громадської забудови призначена для концентрованого розташування закладів і підприємств обслуговування населення населеного пункту та населення, що мешкає за його межами» (п. 6.2.1 ДБН Б.2.2-12:2019) [2]. Ця зона складається із земельних ділянок, на яких розташовуються заклади освіти, громадські центри мікрорайонів, заклади охорони здоров'я, соціального захисту, культури та мистецтва, фізкультурно-оздоровчі і спортивні споруди, підприємства торгівлі і харчування, побутового обслуговування, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, громадські та релігійні організації, фінансово-кредитні установи, науково-дослідні та проектні організації. Будівельні норми дозволяють розташування деяких об'єктів соціально-культурного призначення у межах житлової забудови. Характерною рисою правового режиму зазначених земельних ділянок є те, що вони

призначені для задоволення суспільних потреб та публічних інтересів.

Відповідно до визначення земель житлової та громадської забудови складовою частиною таких земель є землі, на яких розташовані об'єкти загального користування. Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок до таких об'єктів відносить земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони. Згідно із ЗКУ (ст. 83, ч. 4) землі загального користування населених пунктів належать до земель комунальної власності, які не можуть передаватися у приватну власність. Такі земельні ділянки використовуються не окремими землекористувачами, а практично необмеженим колом осіб і призначені для задоволення потреб всіх жителів конкретного населеного пункту. Важливо, що використання цих земель здійснюється на безоплатній основі.

До земель житлової та громадської забудови, крім земельних ділянок, зайнятих житловими і громадськими будівлями, спорудами та об'єктами загального користування, і тих, що призначені для їх обслуговування, повинні належати також земельні ділянки, які відповідно до містобудівної документації підлягають забудові подібними об'єктами. Такі земельні ділянки можуть перебувати в запасі і тим самим складати резерв земельних площ, призначених для будівництва і благоустрою, зберігаючи при цьому статус земель житлової та громадської забудови.

Варто звернути увагу на те, що земельні ділянки із житловою забудовою територіально можуть бути розташовані поза межами населених пунктів. Прикладом є прийняті на державному рівні рішення щодо переведення у жилі будинки садових і дачних будинків. Зокрема, Житловий кодекс України згідно із ЗУ № 1673-VII від 02.09.2014 було доповнено статтею 8<sup>1</sup>, за якою «громадяни відповідно до закону мають право на переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України» [4]. Таке рішення приймається відповідними органами місцевого самоврядування.

На виконання вимог зазначеної статті був розроблений Порядок переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки, який затверджений постановою КМУ від 29 квітня 2015 р. № 321. Порядок визначає чіткий механізм такого переведення. Ключовою умовою при цьому є відповідність дачних і садових будинків державним будівельним нормам. З метою визначення відповідності фактичного стану садового або дачного будинку новому функціональному призначенню проводиться його технічний огляд без застосування обладнання для визначення характеристик конструкцій та виконання вишукувальних робіт, за результатами якого складається звіт із висновком про відповідність даного будинку державним будівельним нормам. Якщо в результаті технічного огляду будинку будуть виявлені недоліки, у звіті повинні бути надані рекомендації щодо їх усунення. Підставами для відмови у переведенні дачного чи садового будинку у жилий будинок можуть бути: відсутність діючої протягом року системи опалення для забезпечення експлуатації будинку або її невідповідність державним будівельним нормам, наявність у будинку деформацій, що можуть призвести до втрати несучої здатності конструкцій та руйнування будинку.

Переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки відповідно до п. 2 Порядку «здійснюється безоплатно органами місцевого самоврядування села, селища, міста, з якими відповідні дачні поселення та садівничі товариства пов'язані адміністративно або територіально» [41]. А п. 5 Порядку визначає, що «рішення про переведення є підставою для використання дачних і садових будинків як житло, зокрема для реєстрації місця проживання» [41].

Використання земель житлової та громадської забудови згідно із ст. 39 ЗКУ «здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм» [5]. У ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» (ч. 1 ст. 16) визначено, що «планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та



затвердження комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів і детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них» [65]. Зазначена документація «розробляється з урахуванням відомостей ДЗК на актуалізованій картографічній основі у цифровій формі в державній системі координат у формі електронних документів, що містять базові і тематичні геопросторові дані» [65].

Генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, що визначає порядок використання земель житлової та громадської забудови. Відповідно до ч. 1 ст. 17 вищезгаданого Закону «генеральний план населеного пункту є одночасно видом містобудівної документації на місцевому рівні та документацією із землеустрою і призначений для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту» [65]. Він є документом, що визначає не лише територіальний розвиток населеного пункту, а й стратегію розвитку всіх сфер його життєдіяльності на тривалий період з метою досягнення стабільного, безкризового, сталого розвитку господарського комплексу.

На підставі генерального плану визначаються межі населених пунктів. Він встановлює співвідношення забудованих та незабудованих частин міських та сільських поселень. У генеральному плані населеного пункту визначаються основні напрями використання територій різного функціонального призначення, зокрема житлової і громадської забудови, виробничої зони, розвитку інженерної і транспортної мереж, розміщення комунальних, соціальних та інших об'єктів інфраструктури, зелених насаджень загального користування, здійснення благоустрою, збереження ландшафтно-рекреаційних зон та історико-культурної спадщини міст, селищ та сіл. У ньому передбачаються види будівництва, черговість та пріоритетність забудови територій, а також перспективи розвитку населеного пункту і потреби у земельних площах для розширення його меж.

До містобудівної документації відноситься також план земельно-господарського устрою. Відповідно до п. 2 Порядку

складення плану земельно-господарського устрою території населеного пункту, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2008 р. № 79, такий документ «розробляється з метою здійснення організаційно-правових, інженерно-технічних та природоохоронних заходів щодо використання земель відповідно до цільового призначення, розподілу земель за формами власності та користування, зокрема оренди, забезпечення режиму використання земель у межах охоронних зон, зон особливого режиму та захисту від руйнування» [42].

Планом земельно-господарського устрою визначаються (п. 5 Порядку): межі земельних ділянок усіх форм власності та користування із зазначенням їх цільового призначення; межі та умови використання земель охоронних і санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель; порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, яких вони можуть зазнати внаслідок встановлення таких зон; заходи щодо формування екомережі, освоєння земель, поліпшення їх якості, рекультивації та консервації, забезпечення інженерного захисту; напрями природоохоронної діяльності та інші заходи, спрямовані на раціональне використання земель населеного пункту.

Слід зазначити, що відповідно до ч. 18 ст. 16<sup>1</sup> ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» плани земельно-господарського устрою території населених пунктів відповідної територіальної громади входять до переліку містобудівної документації, яка не розробляється у разі затвердження комплексного плану просторового розвитку території даної територіальної громади. Такі ж вимоги поширюються також на випадки затвердження генеральних планів населених пунктів і детальних планів території.

Земельні ділянки із земель житлової та громадської забудови передаються у власність або надаються в оренду під забудову громадянам для індивідуального чи колективного використання. У першому випадку земельні ділянки використовуються громадянами для індивідуального будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і

гаражного будівництва. У другому – йдеться про земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів.

На підставі ст. 40 ЗКУ «громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва в межах норм, визначених ЗКУ» (ст. 121) [5]. «Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами» [5].

Відповідно до ст. 41 ЗКУ «житлово-будівельним (житловим) і гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації» [5]. Крім того, такі кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами.

Землі житлової та громадської забудови у містах та в інших густозаселених населених пунктах в основному зайняті багатоквартирними і багатопверховими будинками. Навколо таких будинків є прибудинкові території з розміщеними на них будівлями і спорудами, призначеними для їх обслуговування. Згідно з ч. 1 ст. 42 ЗКУ «земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками» [5].

Як зазначено в ч. 2 ст. 42 ЗКУ, «земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в

постійне користування співвласникам цього багатоквартирного будинку в порядку, встановленому КМУ» [5].

Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди і прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації. А порядок використання таких ділянок визначають співвласники цих будинків.

### **14.3. Правовий режим земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення**

«Землі природно-заповідного фонду – це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду» (ст. 43 ЗКУ) [5].

Відповідно до ст. 44 ЗКУ «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),

- штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки – пам'ятки садово-паркового мистецтва)» [5].

Залежно від екологічної, наукової або історико-культурної цінності розрізняють об'єкти природно-заповідного фонду загальнодержавного і місцевого значення. Віднесення об'єктів природно-заповідного фонду до об'єктів загальнодержавного чи місцевого значення означає відповідне віднесення земельних ділянок до природних об'єктів загальнодержавного чи місцевого значення і впливає на їх правовий режим.

Землі природних і біосферних заповідників та національних природних парків є землями природно-заповідного

фонду загальнодержавного значення, а землі заказників, пам'яток природи, ботанічних садів, дендрологічних парків, зоологічних парків, парків – пам'яток садово-паркового мистецтва можуть мати статус земель як загальнодержавного, так і місцевого значення. Землі регіональних ландшафтних парків і заповідних урочищ – це землі місцевого значення.

Згідно з ч. 1 ст. 45 ЗКУ «землі природно-заповідного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності» [5]. А відповідно до ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України» «землі природних заповідників, заповідні зони біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, надані національним природним паркам, є власністю Українського народу» [64] та можуть перебувати лише у державній власності, що фактично і передбачено ч. 4 ст. 84 ЗКУ, за якою до земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать зокрема, землі під об'єктами природно-заповідного фонду, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом. Усі інші землі природно-заповідного фонду можуть знаходитись як у державній, так і в комунальній та приватній власності.

Ст. 9 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України» визначає, що «території та об'єкти природно-заповідного фонду за умови додержання встановлених законодавством вимог можуть використовуватися у природоохоронних, науково-дослідних, оздоровчих, рекреаційних, освітньо-виховних цілях, а також для потреб моніторингу навколишнього природного середовища» [64]. Крім зазначених основних видів використання земель та об'єктів природно-заповідного фонду, Закон дозволяє також в їх межах заготівлю деревини, лікарських та інших цінних рослин, їх плодів, сіна, випасання худоби, мисливство, рибальство тощо, але лише за умови, що таке використання не суперечить цільовому призначенню земель та об'єктів природно-заповідного фонду, встановленим вимогам щодо охорони, відтворення та використання природних комплексів та окремих об'єктів, розташованих на цих землях.

Крім законодавчих обмежень у використанні територій та об'єктів природно-заповідного фонду діють також положення про них, в яких визначаються правові засади їх функціонування, тобто завдання, науковий профіль, характер функціонування і режим використання земель. Положення розробляються і затверджуються згідно зі ст. 5 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України»:

✓ щодо територій та об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення – центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування і реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища (Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України – Міндовкілля);

✓ щодо територій та об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення – обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями, органом виконавчої влади АРК з питань охорони навколишнього природного середовища.

Завдання й особливості природоохоронного режиму земель пам'яток природи і заповідних урочищ визначаються на підставі їх первинних облікових документів.

Згідно з ч. 1 ст. 46<sup>1</sup> ЗКУ «землі територій та об'єктів природно-заповідного фонду використовуються з урахуванням обмежень у їх використанні, визначених відповідно до ЗУ «Про природно-заповідний фонд України» та положеннями про ці території, об'єкти» [5]. Ст. 7 даного закону забороняє на цих землях будь-яку «діяльність, яка негативно впливає або може негативно впливати на стан природних та історико-культурних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням» [64]. Якщо об'єкт природно-заповідного фонду створюється в зоні відчуження та зоні безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, то на землях таких об'єктів забороняється будь-яка діяльність, що не забезпечує режим радіаційної безпеки.

В межах природно-заповідного фонду на використання земельної ділянки або її частини може бути встановлено

обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором. Таке обмеження (обтяження) підлягає державній реєстрації і діє протягом строку, встановленого відповідним законом або договором.

«Особливий режим охорони, відтворення і використання земель територій та об'єктів природно-заповідного фонду поширюється на всі розташовані в межах таких територій та об'єктів землі та земельні ділянки незалежно від форми власності та цільового призначення» (ч. 2 ст. 46<sup>1</sup> ЗКУ) [5].

На підставі ст. 46<sup>2</sup> ЗКУ землі територій та об'єктів природно-заповідного фонду вздовж лінії державного кордону України у визначених розмірах і у встановленому порядку можуть виводитись із складу природно-заповідного фонду та передаватись військовим частинам Державної прикордонної служби України для здійснення будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій.

Специфіка управління землями природно-заповідного фонду полягає у наявності спеціальних органів управління, особливого порядку перевodu земель у цю категорію, виникнення і припинення прав на ці землі та їх обліку. Управління цими землями здійснює Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України (Міндовкілля) через спеціальний підрозділ – Департамент природно-заповідного фонду та біорізноманіття. Відповідно до ст. 11 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України» уповноваженими органами державного управління в галузі організації, охорони та використання природно-заповідного фонду, крім Міндовкілля, є орган виконавчої влади АРК з питань охорони навколишнього природного середовища, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації. Міндовкілля координує діяльність зазначених органів виконавчої влади з питань, що належать до його компетенції.

Управління конкретними територіями та об'єктами природно-заповідного фонду згідно зі ст. 12 Закону здійснюють їх спеціальні адміністрації. До керівників таких адміністрацій Закон встановлює вимогу мати екологічну, біологічну або

географічну освіту. Крім того, призначення на посаду повинне бути погоджене із Міндовкілля, а на території АРК – також з Головою РМ АРК. Однак спеціальні адміністрації створюються не на всіх територіях та об'єктах. В таких випадках управління землями природно-заповідного фонду здійснюється тими підприємствами, установами та організаціями, у віданні яких вони перебувають.

Правовий режим об'єктів природно-заповідного фонду передбачає створення навколо них на прилеглих територіях охоронних зон для забезпечення їх охорони та запобігання негативному впливу на них господарської діяльності.

Згідно з ч. 1 ст. 46 ЗКУ «до земель іншого природоохоронного призначення належать земельні ділянки, у межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність» [5]. Їх охорона здійснюється відповідно до ст. 6 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України», яка передбачає, що території й об'єкти, які мають особливу наукову цінність, підлягають комплексній охороні, порядок здійснення якої визначається положенням щодо кожної з таких територій чи об'єктів, яке згідно з цим Законом має затверджуватись Міндовкілля.

Слід також пам'ятати, що ЗКУ відносить землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення до особливо цінних земель (ст. 150, ч. 1), для яких встановлений особливий порядок припинення прав на них. Зокрема, ч. 2 зазначеної статті передбачає, що для припинення права постійного користування земельними ділянками із складу таких земель з підстави добровільної відмови від користування ними або шляхом їх вилучення необхідне погодження ВРУ.

#### **14.4. Правовий режим земель оздоровчого призначення**

Правовий режим земель оздоровчого призначення, крім ЗКУ, встановлюється також законами України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про курорти» та



іншими нормативно-правовими актами. Зрозуміло, що переважна кількість норм, що регулюють правовий режим цих земель, закладена в ЗУ «Про курорти» та прийнятих на його основі підзаконних нормативно-правових актах. Як визначено у ст. 2 згаданого Закону, «завданням законодавства про курорти є регулювання суспільних відносин у сфері організації і розвитку курортів, виявлення та обліку природних лікувальних ресурсів, забезпечення їх раціонального видобутку, використання і охорони з метою створення сприятливих умов для лікування, профілактики захворювань та відпочинку людей» [50].

Відповідно до ст. 47 ЗКУ «до земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей» [5]. Слід відмітити, що зазначені лікувальні властивості земель визначаються наявністю на відповідній території лікувальних ресурсів, до яких належать «мінеральні і термальні води, лікувальні грязі й озокерит, ропа лиманів і озер, морська вода, природні об'єкти і комплекси із сприятливими для лікування кліматичними умовами, придатні для використання з метою лікування, медичної реабілітації і профілактики захворювань» (ст. 6 ЗУ «Про курорти») [50]. До об'єктів, які відповідають таким умовам, зокрема можна віднести курорти, лікувально-оздоровчі місцевості та інші подібні території.

Під курортом розуміється «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» (ст. 1 ЗУ «Про курорти») [50].

Згідно з цією ж статтею Закону «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» [50].

Аналіз наведених визначень дозволяє виявити спільні ознаки і відмінності курорту і лікувально-оздоровчої місцевості.

Так, спільними ознаками є наявність на відповідній території природних лікувальних ресурсів, які є придатними для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань. А відмінність полягає у ступені освоєння території для використання за вказаним цільовим призначенням. Курорти мають значно вищий рівень освоєння території, оскільки тут є будівлі і споруди, об'єкти інфраструктури, необхідні для організації ефективного використання наявних лікувальних ресурсів. У лікувально-оздоровчих місцевостях такі об'єкти відсутні. В перспективі такі місцевості можуть перетворитися в курорти за умови будівництва на них об'єктів курортної інфраструктури, що збільшить ступінь освоєння їх території.

За характером природних лікувальних ресурсів курорти України відповідно до ст. 4 ЗУ «Про курорти» поділяються на:

- курорти державного значення – природні території, що мають особливо цінні та унікальні природні лікувальні ресурси і використовуються з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань;

- курорти місцевого значення – природні території, що мають загальнопоширені природні лікувальні ресурси і використовуються з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань.

Ст. 48 ЗКУ закріплює певні обмеження діяльності на землях оздоровчого призначення. Зокрема, забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель. Крім того, ця ж стаття (ч. 3) регламентує встановлення округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони. У межах кожного такого округу «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» [5]. Здійснення будівництва та іншої господарської діяльності на землях оздоровчого призначення допускається виключно за умови дотримання режимів округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони, а також якщо така діяльність сумісна з

охороною природних лікувальних ресурсів і відпочинком населення.

У межах округу санітарної охорони курорту правовий режим земель не є однаковим. Згідно зі ст. 30 ЗУ «Про курорти» округ санітарної охорони за ступенем охоронного режиму поділяється на три зони:

– перша (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» (ст. 31 ЗУ «Про курорти») [50];

– друга (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 знаходяться 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» (ст. 32 ЗУ «Про курорти») [50];

– третя (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» (ст. 33 ЗУ «Про курорти») [50].

Межі зон санітарної охорони встановлюються в порядку розроблення проектів землеустрою.

Залежно від встановлених зон в межах округів санітарної охорони на землях оздоровчого призначення може бути

заборонено: користування надрами, не пов'язане з використанням природних лікувальних ресурсів, розорювання земель, проведення будь-якої господарської діяльності, а також інші дії, що впливають або можуть вплинути на розвиток небезпечних геологічних процесів, на природні лікувальні фактори курорту та його екологічний баланс тощо.

Відповідно до ст. 7 ЗУ «Про курорти» «підставою для прийняття рішення про оголошення природної території курортною є наявність на ній природних лікувальних ресурсів, необхідної інфраструктури для їх експлуатації та організації лікування людей» [50]. Згідно із ст. 16 цього ж Закону «виявлення природних лікувальних ресурсів здійснюється шляхом проведення комплексних медико-біологічних, кліматологічних, геолого-гідрологічних, курортологічних та інших дослідницьких робіт» [50]. Виявлені в результаті проведення цих робіт природні лікувальні ресурси підлягають медико-біологічній оцінці їх якості та цінності, яку проводить Міністерство охорони здоров'я України. Така оцінка необхідна для визначення методів використання лікувальних ресурсів.

Процесуальний порядок оголошення природної території курортною визначений у розділі II ЗУ «Про курорти». Він передбачає: підготовку і подання відповідних клопотань; розроблення проектів оголошення природних територій курортними; прийняття рішень про оголошення природних територій курортними.

Підготовку і подання клопотань можуть здійснювати центральні та місцеві органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування або інші заінтересовані підприємства, установи, організації та громадяни. Клопотання повинні містити обґрунтування необхідності оголошення природних територій курортними, всю необхідну інформацію про них, зокрема місцезнаходження, розміри, характеристику природних лікувальних ресурсів, їх лікувальних факторів тощо, а також відповідний картографічний матеріал. Клопотання у місячний термін розглядається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері курортів – Державним агентством розвитку туризму України (ДАРТ). У разі його

схвалення ДАРТ погоджує це клопотання з власниками чи користувачами земельних ділянок і на підставі результатів погодження забезпечує розроблення проектів оголошення природних територій курортними.

Такі проекти підлягають оцінці впливу на довкілля та державній експертизі, які проводяться відповідно до ЗУ «Про оцінку впливу на довкілля». У разі позитивних висновків матеріали передаються:

- ✓ щодо курортів державного значення – на розгляд КМУ;
- ✓ щодо курортів місцевого значення – відповідно до РМ АРК, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

Рішення про оголошення природних територій курортними територіями приймають:

- державного значення – ВРУ за поданням КМУ;
- місцевого значення – ВР АРК, обласні, Київська та Севастопольська міські ради за поданням відповідно РМ АРК, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

Ст. 5 ЗУ «Про екологічну мережу України» [30] відносить землі оздоровчого призначення з їх природними ресурсами до складових структурних елементів екомережі як єдиної територіальної системи, яка утворюється через поєднання територій та об'єктів природно-заповідного фонду, а також інших територій, які мають особливу цінність для охорони навколишнього природного середовища і підлягають особливій охороні.

Згідно з ч. 1 ст. 49 ЗКУ «землі оздоровчого призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності» [5].

Ст. 13 ЗУ «Про курорти» врегульовує питання надання земельних ділянок для створення або розширення курорту. Норми цієї статті визначають, що надання земельних ділянок здійснюється у порядку, встановленому ЗКУ, на підставі розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання землі та проектів відведення земельних ділянок з урахуванням

затверджених округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони, а також схем медичного зонування.

Відповідно до ч. 2 вищезгаданої статті земельні ділянки оздоровчого призначення курортів використовуються у порядку, визначеному проектом організації використання території та генеральним планом забудови курорту, з додержанням вимог щодо режиму використання земель на території округів та зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони.

ЗУ «Про курорти» містить також норми, що врегульовують питання здійснення будівництва на курортних територіях. Зокрема, згідно з ч. 1 ст. 12 цього Закону забудова курортів здійснюється відповідно до затверджених у встановленому законодавством порядку генеральних планів курортів, іншої містобудівної документації. А ч. 2 даної статті на землях курортів забороняє «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 вплинути на природні лікувальні фактори» [50].

Враховуючи надзвичайно важливу роль в суспільстві, державними програмами економічного і соціального розвитку, іншими державними програмами передбачена необхідність збільшення територій оздоровчого призначення із забезпеченням ефективного використання їх потенціалу.

#### **14.5. Правовий режим земель рекреаційного призначення**

Відповідно до ст. 50 ЗКУ «землі рекреаційного призначення – це землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів» [5].

Склад земель рекреаційного призначення визначено у ст. 51 ЗКУ, відповідно до якої до таких земель «належать земельні ділянки:

- зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів,

– навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас,  
– 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,  
– надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації» [5].

В даній статті акцентовано, що майданчики для занять спортом на відкритому повітрі, об'єкти фізичної культури і спорту, які не є об'єктами нерухомості, можуть бути розміщені на земельних ділянках усіх категорій земель.

Варто відмітити, що наведений перелік земель рекреаційного призначення не можна вважати вичерпним. Очевидно, що до нього можна включити й інші землі. Для прикладу, це можуть бути землі, що використовуються для здійснення туристичних походів і подорожей, відпочинку населення, проведення спортивних заходів, огляду мальовничих ландшафтів та історичних пам'яток, проведення спостережень за сезонними явищами у природі, стаціонарного розміщення ігрових і розважальних центрів тощо. Іншими словами, до складу земель рекреаційного призначення входять землі, на яких розташовані окультурені природні чи штучно створені об'єкти, призначені для відпочинку населення, а також здійснення спортивної та туристичної діяльності.

Аналіз наведеного у ст. 51 ЗКУ складу земель рекреаційного призначення дозволяє здійснити їх поділ за такими ознаками:

1) за тривалістю можливого відпочинку населення:

- призначені для короткострокового відпочинку – землі, що не мають спеціально створених умов для довгострокового відпочинку. Це легкодоступні окультурені природні рекреаційні ресурси: зелені зони і зелені насадження міст та інших населених пунктів, парки і лісопарки, мальовничі ландшафти тощо;

- призначені для довгострокового відпочинку – землі в межах та за межами населених пунктів, на яких розміщені соціально-культурні, туристичні, спортивно-оздоровчі та інші стаціонарні заклади та об'єкти рекреаційного призначення, у яких забезпечені умови для тривалого проживання відпочивальників;

2) за місцем розташування:

- землі, на яких розташовані зони оздоровчого відпочинку населення, об'єкти туризму для проведення спортивних та культурно-розважальних заходів в межах населених пунктів;

- землі приміських зелених зон і зелених насаджень;

- землі, на яких розташовані зони оздоровчого відпочинку населення, об'єкти туризму для проведення спортивних заходів за межами населених пунктів.

Необхідно розділяти поняття земель рекреаційного призначення і рекреаційних зон. Поняття рекреаційних зон введене вперше ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища», відповідно до якого «рекреаційними зонами є ділянки суші і водного простору, призначені для організованого масового відпочинку населення і туризму» (ст. 63) [60]. За змістом це визначення повністю відповідає поняттю землі рекреаційного призначення, але є дещо ширшим. Рекреаційні зони можуть створюватися не тільки на землях рекреаційного призначення, а й на землях природно-заповідного фонду, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення, лісового фонду, водного фонду.

Відповідно до ч. 2 ст. 63 вищезгаданого Закону «на території рекреаційних зон забороняються:

а) господарська та інша діяльність, що негативно впливає на навколишнє природне середовище або може перешкодити використанню їх за цільовим призначенням;

б) зміни природного ландшафту та проведення інших дій, що суперечать використанню цих зон за прямим призначенням» [60].

Відповідно до законодавства України режим використання цих територій визначається ВР АРК, місцевими радами.

Особливістю правового режиму земель рекреаційного призначення є те, що в системі чинного екологічного законодавства України немає єдиного спеціального нормативно-



правового акта, що визначає правовий режим рекреаційних територій. Він визначається нормами різних законодавчих актів, зокрема ЗКУ, ВКУ, ЛКУ, Законами України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про природно-заповідний фонд України». У ЗКУ цим питанням присвячена глава 9. Порядок користування водами в рекреаційних та спортивних цілях визначає ст. 64 ВКУ [1], а ст. 85 передбачає користування земельними ділянками прибережних захисних смуг, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів для цих цілей. Визначення земель рекреаційного призначення на землях лісового фонду, а також порядок використання корисних властивостей лісів для рекреаційних, спортивних і туристичних цілей регулюється відповідними нормами лісового законодавства (статті 37, 39, 40, 67, 68, 74 ЛКУ). Лісовий кодекс відносить використання лісу та земельних ділянок лісового фонду в рекреаційних, культурно-оздоровчих, спортивних та туристичних цілях до самостійного спеціального виду використання лісових ресурсів (ст. 67 ЛКУ). Згідно зі ст. 68 ЛКУ «спеціальне використання лісових ресурсів здійснюється на лісових ділянках, які виділяються для цієї мети, без надання земельних ділянок» [10]. Спеціальний порядок створення рекреаційних зон у складі земель природно-заповідного фонду України і їх особливості встановлює ЗУ «Про природно-заповідний фонд України». Відповідно до цього Закону більшість об'єктів природно-заповідного фонду можуть використовуватися для рекреаційних цілей, а на їх територіях можливе створення рекреаційних зон (розд. 3). Для прикладу, до складу таких рекреаційних зон можуть входити зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників, зони стаціонарної рекреації національних природних і регіональних ландшафтних парків, експозиційні зони ботанічних садів, дендрологічних парків, рекреаційні зони зоологічних парків.

Відповідно до ст. 162 ЗКУ землі рекреаційного призначення підлягають особливій охороні, що забезпечується дотриманням відповідного режиму їх використання. Оскільки вони є складовою частиною національної екологічної мережі України (ст. 5 ЗУ «Про екологічну мережу України»), на них

поширюється правовий режим, передбачений для її територій, який встановлений ст. 18 цього Закону [30]. Згідно із ч. 3 ст. 52 ЗКУ «на землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель. 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» [5].

Відповідно до ч. 1 ст. 52 ЗКУ «землі рекреаційного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності» [5]. Право власності на такі землі набувається та реалізується різними суб'єктами у порядку, передбаченому ЗКУ (статті 78–91, 116–129, 131, 132). Приватні власники на належних їм земельних ділянках можуть створювати різноманітні рекреаційні об'єкти: будинки відпочинку, туристичні комплекси, ігрові та розважальні центри тощо, а тому законодавче закріплення їх права на приватну власність на землі рекреаційного призначення є цілком виправданим. Але слід мати на увазі, що згідно з п. «а» ч. 4 ст. 83 ЗКУ землі загального користування населених пунктів, серед яких парки, сквери, бульвари тощо, не можуть передаватися з комунальної у приватну власність, що означає заборону приватизації цих земель.

Надання у користування або у власність земель рекреаційного призначення для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації відбувається на загальних умовах, передбачених ст. 116 ЗКУ. А відповідно до ч. 2 ст. 52 ЗКУ «землі загального користування дачного кооперативу безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління кооперативу до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі документації із землеустрою, за якою здійснювалося формування

земельних ділянок або технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). До земель загального користування дачного кооперативу належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування» [5].

Особливістю правового режиму земель рекреаційного призначення є також те, що він часто визначається локальними землевпорядними нормативними актами і проектними документами, а тому має певну специфіку при встановленні для кожної конкретної земельної ділянки. Суб'єкти права власності в таких випадках повинні здійснювати володіння, користування і розпорядження землями рекреаційного призначення з додержанням встановленого законодавством і землевпорядною документацією їх правового режиму.

Відповідно до ст. 38 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» [60], яка визначає загальне і спеціальне використання природних ресурсів, користування землями рекреаційного призначення здійснюється у двох формах – загального і спеціального користування.

Загальне користування цими землями здійснюється громадянами безоплатно у порядку, передбаченому законодавством і визначеному місцевими радами. Воно передбачає користування парками, скверами, бульварами тощо в населених пунктах; користування водами в оздоровчих цілях у місцях, що встановлюються радами згідно зі ст. 64 ВКУ; користування сприятливим кліматом. Як визначає вже згадувана ст. 38 Закону, право загального використання природних ресурсів, в даному випадку земель рекреаційного призначення, «забезпечує задоволення життєво необхідних потреб громадян (естетичних, оздоровчих, рекреаційних, матеріальних тощо) безоплатно, без закріплення цих ресурсів за окремими особами і надання відповідних дозволів, за винятком обмежень, передбачених законодавством України» [60]. Важливо відмітити, що оплата рекреаційних послуг відпочиваючими не робить їх суб'єктами плати за землю.

Спеціальне користування землями рекреаційного призначення здійснюють громадяни та суб'єкти підприємницької діяльності на підставі рішень місцевих органів влади та органів самоврядування з метою організації рекреаційної та пов'язаної з нею іншої діяльності. У порядку спеціального використання землі рекреаційного призначення надаються для розміщення об'єктів рекреаційного призначення (пансіонатів, будинків відпочинку, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, інших подібних об'єктів) для проведення господарської діяльності, пов'язаної з експлуатацією таких земель та інших природних ресурсів території згідно з їх цільовим призначенням. Спеціальне використання земель рекреаційного призначення здійснюється на правах власності або користування, в тому числі оренди. Такого роду спеціальне використання зазначених земель здійснюється лише за плату згідно з законодавством України.

#### **14.6. Правовий режим земель історико-культурного призначення**

Згідно із положеннями ст. 53 ЗКУ «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» [5].

У ст. 34 ЗУ «Про охорону культурної спадщини» наведене подібне визначення, але з дещо скороченим переліком об'єктів. Зокрема зазначено, що «землі, на яких розташовані пам'ятки, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, належать до земель історико-культурного призначення» [59]. Також вказано, що ці землі «включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування, проектів землеустрою, іншої проектно-планувальної та містобудівної документації» [59].

На даний час відсутня класифікація земель історико-культурного призначення, водночас існує класифікація об'єктів культурної спадщини, яка наведена у ст. 2 ЗУ «Про охорону культурної спадщини». Цю класифікацію можна застосувати і до земель історико-культурного призначення. Вона передбачає розподіл земель за двома критеріями:

- 1) за типами об'єктів культурної спадщини, які на них розміщені:
  - землі, на яких розміщені споруди (витвори),
  - землі, на яких розміщені комплекси (ансамблі),
  - землі, на яких розміщені визначні місця;
- 2) за видами об'єктів культурної спадщини, які на них розміщені:
  - землі, на яких розміщені археологічні об'єкти,
  - землі, на яких розміщені історичні об'єкти,
  - землі, на яких розміщені об'єкти монументального мистецтва,
  - землі, на яких розміщені об'єкти архітектури,
  - землі, на яких розміщені об'єкти містобудування,
  - землі, на яких розміщені об'єкти садово-паркового мистецтва,
  - ландшафтні території,
  - землі, на яких розміщені об'єкти науки і техніки.

Правовий режим земель історико-культурного призначення встановлюється і регулюється, крім земельного законодавства, законодавством про охорону культурної спадщини, зокрема ЗУ «Про охорону культурної спадщини». Також режим цих земель певним чином визначають положення законів України «Про охорону археологічної спадщини», «Про природно-заповідний фонд України», «Про музеї і музейну справу». Режим земель конкретних пам'яток визначається актами про їх оголошення, положеннями про них та відповідною проектною документацією.

Відповідно до ч. 1 ст. 54 ЗКУ «землі історико-культурного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності» [59]. Однак згідно з п. «в» ч. 4 ст. 83 ЗКУ землі під об'єктами історико-культурного призначення, що

мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, не можуть передаватися з комунальної у приватну власність, якщо інше не передбачено законом. Подібна заборона згідно з п «г» ч. 4 ст. 84 ЗКУ встановлена також щодо земель державної власності, на яких розміщені об'єкти історико-культурного призначення, що мають особливу цінність.

Крім того, відповідно до ч. 6 ст. 17 ЗУ «Про охорону культурної спадщини» «землі, на яких розташовані пам'ятки археології, перебувають у державній власності або вилучаються (виповуються) у державну власність в установленому законом порядку, за винятком земельних ділянок, на яких розташовуються пам'ятки археології – поля давніх битв» [59]. Варто також відмітити, що згідно із ЗУ «Про Перелік пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації» [61] приватизація деяких пам'яток культурної спадщини заборонена, що означає і неможливість передачі у приватну власність відповідних земельних ділянок.

Ст. 14<sup>1</sup> ЗУ «Про охорону культурної спадщини» визначає зміст поняття території пам'ятки, а також порядок визначення її меж та режимів використання. Згідно з положеннями даної статті територія пам'ятки має бути історично і топографічно пов'язаною з розпланувально-просторовою еволюцією пам'ятки. Межі та режими використання території пам'ятки визначаються науково-проектною документацією, яка затверджується:

- центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини (Міністерство культури та інформаційної політики України), – щодо територій пам'яток національного значення;
- органом охорони культурної спадщини АРК, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями – щодо територій пам'яток місцевого значення.

Режим використання території пам'ятки передбачає встановлення певних обмежень діяльності, в тому числі у використанні земель, зокрема у сфері забудови.

Як визначено ч. 2 ст. 54 ЗКУ, навколо об'єктів культурної спадщини встановлюються зони охорони пам'яток, в яких заборонено діяльність, що шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання таких земель. Ч. 1 ст. 32 ЗУ «Про охорону культурної спадщини» встановлює такі види охоронних зон: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару. Межі та режими використання зон охорони пам'яток визначаються аналогічно, як і їх територій – науково-проектною документацією, яка затверджується також залежно від значення пам'ятки або Міністерством культури та інформаційної політики України (щодо зон охорони пам'яток та історико-культурних заповідників національного значення, а також історико-культурних заповідних територій), або органом охорони культурної спадщини АРК, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями (щодо пам'яток та історико-культурних заповідників місцевого значення).

Згідно із ст. 54<sup>1</sup> ЗКУ у межах територій пам'яток з метою охорони культурної спадщини на використання земель встановлюються обмеження відповідно до ЗУ «Про охорону культурної спадщини». Ці обмеження поширюються на усі розташовані в межах цих територій та об'єктів землі незалежно від їх цільового призначення.

Відповідно до вимог вищезгаданого Закону (статті 14<sup>1</sup>, 32) відомості про межі і режими використання території пам'ятки, а також про межі і режими використання зон охорони підлягають внесенню до ДЗК, містобудівного кадастру як відомості про обмеження у використанні земель.

Землі історико-культурного призначення віднесено до особливо цінних земель України (п. «г» ст. 150 ЗКУ). Відповідно до ст. 162 ЗКУ вони підлягають особливій охороні, що досягається забезпеченням особливого режиму їх використання. Вилучення таких земель для інших цілей не допускається, за винятком випадків, визначених ч. 2 ст. 150 ЗКУ. В таких випадках необхідне погодження з ВРУ.

Нормами ст. 35 ЗУ «Про охорону культурної спадщини» встановлений дозвільний порядок використання земель історико-культурного призначення. Зокрема передбачено необхідність отримання спеціального дозволу для проведення археологічних розвідок, розкопок, інших земляних робіт. Такий дозвіл надає Міністерство культури та інформаційної політики України. Частиною 5 згаданої статті визначено, що «власник або користувач земельної ділянки (у тому числі орендар) у межах території пам'ятки, охоронюваної археологічної території, в зонах охорони, в історичних ареалах населених місць згідно з розпорядженням органу охорони культурної спадщини зобов'язаний не перешкоджати виконавцеві робіт, який має дозвіл на проведення археологічних розвідок, розкопок на цій ділянці. Водночас він має право на відшкодування у повному обсязі шкоди, якої він зазнав у зв'язку з проведенням таких робіт» [59].

З метою забезпечення охорони пам'яток статтею 30 цього ж Закону на органи охорони культурної спадщини покладено обов'язок забороняти будь-яку діяльність, що створює загрозу пам'ятці або порушує законодавство у сфері охорони культурної спадщини. Приписи цих органів є обов'язковими для виконання всіма юридичними та фізичними особами. Такі ж повноваження мають органи місцевого самоврядування, на території яких не створено органів охорони культурної спадщини.

#### **14.7. Правовий режим земель лісогосподарського призначення**

Відповідно до ч. 1 ст. 55 ЗКУ: «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» [5].

Частина 2 даної статті визначає землі, які не належать до земель лісогосподарського призначення. У наведений перелік включені землі, зайняті:

➤ зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів;



➤ окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках;

➤ позахисними лісовими смугами на землях сільськогосподарського призначення;

➤ лісовими насадженнями у межах земельних ділянок шириною 30–50 метрів уздовж лінії державного кордону України на суші, по березу української частини прикордонної річки, озера або іншої водойми, переданих у постійне користування військовим частинам Державної прикордонної служби України для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій.

Дещо інше, більш конкретизоване, визначення земель лісогосподарського призначення наведено у ст. 5 ЛКУ. Відповідно до положень цієї статті: «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» [10].

Важливими і принциповими ознаками таких земель є те, що вони призначені і використовуються для забезпечення потреб ведення лісового господарства, яке передбачає систему заходів з використання та відтворення лісів, їх охорони, захисту, регулювання діяльності у цій галузі. Слід відмітити, що ЗКУ (ч. 3 ст. 55) дозволено ведення лісового господарства на землях усіх категорій, за умови дотримання вимог щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням. При цьому 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 ЛКУ.

Згідно зі ст. 56 ЗКУ «землі лісогосподарського призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності» [5]. Водночас законодавство встановлює обмеження

на передачу земельних ділянок лісгосподарського призначення із комунальної та державної власності у приватну власність. Відповідно до п. «г» ч. 4 ст. 83 та п. «г» ч. 4 ст. 84 ЗКУ така передача заборонена, крім визначених випадків. Ці випадки передбачені ч. 2 ст. 56 ЗКУ, за якою «громадянам та юридичним особам за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісгосподарського призначення загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств» [5]. Крім того, громадянам та юридичним особам дозволено у встановленому законом порядку набувати у власність для лісорозведення земельні ділянки, а також мати у власності ліси, створені шляхом лісорозведення, чи самозалісені ділянки на набутих у власність земельних ділянках (ч. 3 ст. 56 ЗКУ).

Згідно із ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження лісів» від 20.06.2022 [20] главу 11 ЗКУ доповнено статтею 57<sup>1</sup>, яка визначає поняття самозалісених земель і врегульовує питання віднесення земельних ділянок до самозалісених ділянок. Відповідно до ч. 1 даної статті «самозалісена ділянка – це земельна ділянка будь-якої категорії земель (крім земель лісгосподарського призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення) площею понад 0,5 гектара, вкрита частково чи повністю лісовою рослинністю, залісення якої відбулося природним шляхом» [5].

Віднесення до самозалісеної ділянки здійснюється:

- земельної ділянки приватної власності – її власником,
- земельної ділянки державної та комунальної власності – органом, який здійснює розпорядження нею, тобто органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування.

Рішення цих органів приймається за поданням відповідного територіального органу Державного агентства лісових ресурсів України (Держлісагентства).

Віднесення земельної ділянки до самозалісеної ділянки здійснюється шляхом внесення відповідних відомостей до ДЗК. Земельна ділянка вважається самозалісеною з дня внесення зазначених відомостей до ДЗК.

За ст. 16 ЛКУ «право користування лісами здійснюється в порядку постійного та тимчасового користування лісами» [10].

Відповідно до 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» [5].

Згідно зі ст. 17 ЛКУ «ліси надаються в постійне користування на підставі рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, прийнятого в межах їх повноважень за погодженням з органами виконавчої влади з питань лісового господарства та з питань охорони навколишнього природного середовища АРК, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері лісового господарства, обласними, Київською, Севастопольською міськими державними адміністраціями, органом виконавчої влади АРК з питань охорони навколишнього природного середовища. У разі прийняття рішення про надання лісів у постійне користування обласними, Київською, Севастопольською міськими державними адміністраціями таке рішення погоджується центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища. Прийняття рішень КМУ не потребує погоджень з іншими органами» [10].

У тимчасовому користуванні можуть бути всі ліси, що перебувають у державній, комунальній або приватній власності. Тимчасове користування лісами може бути довгостроковим і короткостроковим. Терміни користування встановлені ч. 2 ст. 18 ЛКУ: при довгостроковому користуванні – від одного до п'ятдесяти років, при короткостроковому – до одного року.

Відповідно до ч. 3 ст. 18 ЛКУ «довгострокове тимчасове користування лісами – засноване на договорі строкове платне використання лісових ділянок, які виділяються для потреб мисливського господарства, культурно-оздоровчих, рекреаційних,

спортивних, туристичних і освітньо-виховних цілей, проведення науково-дослідних робіт» [10].

Підставою для надання у довгострокове тимчасове користування лісів державної та комунальної власності є рішення відповідних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, прийняте в межах їх повноважень. Таке рішення має бути обов'язково погоджене з постійними користувачами лісами, а також з органом виконавчої влади з питань лісового господарства АРК, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері лісового господарства (Держлісагентством). При цьому вилучення земельних ділянок у постійних користувачів лісами не здійснюється.

Ліси приватної власності у довгострокове тимчасове користування надаються на підставі договору, укладеного між власником лісів та тимчасовим лісокористувачем, який підлягає реєстрації в органі виконавчої влади з питань лісового господарства АРК, Держлісагентстві. Таке користування лісами здійснюється також без вилучення земельних ділянок

У ЛКУ (ст. 18) передбачена також можливість здійснення короткострокового тимчасового користування лісами. У таке користування ліси можуть надаватись для заготівлі другорядних лісових матеріалів (живиці, пнів, лубу та кори, деревних соків тощо), побічних лісових користувань (заготівля сіна, випасання худоби, розміщення пасік, заготівля дикорослих плодів, горіхів, грибів, ягід, лікарських рослин тощо) та інших потреб, передбачених ЛКУ. Підставою для надання лісів у короткострокове тимчасове користування є спеціальний дозвіл, що видається власником лісів, постійним лісокористувачем зацікавленим особам – підприємствам, установам, організаціям, громадянам України, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам. При цьому вилучення земельних ділянок у власника лісів чи постійного лісокористувача не здійснюється.

Використання лісових ресурсів за ст. 65 ЛКУ може здійснюватися в порядку загального і спеціального використання. Норми цієї статті цілком відповідають ст. 38 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» [60], яка визначає такий

порядок використання всіх природних ресурсів України (в т. ч. і лісових ресурсів).

Згідно зі ст. 66 ЛКУ у порядку загального використання лісових ресурсів «громадяни мають право в лісах державної та комунальної власності, а також за згодою власника в лісах приватної власності вільно перебувати, безоплатно без видачі спеціального дозволу збирати для власного споживання дикорослі трав'яні рослини, квіти, ягоди, горіхи, гриби тощо» [10], крім випадків, передбачених законодавством. При цьому вони зобов'язані дотримуватись вимог пожежної безпеки у лісах, користуватися вищезазначеними лісовими ресурсами у встановлених обсягах і способами, що не завдають шкоди відтворенню цих ресурсів та в цілому не погіршують санітарного стану лісів.

Відповідно до ст. 67 ЛКУ «у порядку спеціального використання можуть здійснюватися такі види використання лісових ресурсів:

- 1) заготівля деревини;
- 2) заготівля другорядних лісових матеріалів;
- 3) побічні лісові користування;
- 4) використання корисних властивостей лісів для культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних, туристичних і освітньо-виховних цілей, потреб мисливського господарства, проведення науково-дослідних робіт» [10].

Наведений перелік не є вичерпним, тобто передбачена можливість його доповнення іншими видами спеціального використання лісових ресурсів.

Згідно зі ст. 68 ЛКУ «спеціальне використання лісових ресурсів здійснюється на лісових ділянках, які виділяються для цієї мети, без надання земельних ділянок» [10]. На виділеній лісовій ділянці спеціальне використання лісових ресурсів проводиться за спеціальним дозволом у вигляді лісорубного квитка або лісового квитка, що видається безоплатно. Згідно зі ст. 69 ЛКУ спеціальний дозвіл практично на всі види спеціального використання лісових ресурсів видається власниками лісів або постійними лісокористувачами. Винятком є лише спеціальний дозвіл на заготівлю деревини в порядку рубок

головного користування, який видається органом виконавчої влади з питань лісового господарства АРК, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері лісового господарства (Держлісагентством). Як визначає ст. 77 ЛКУ, «спеціальне використання лісових ресурсів, крім розміщення пасік, є платним» [10].

#### **14.8. Правовий режим земель водного фонду**

Згідно зі ст. 58 ЗКУ «до земель водного фонду 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» [5].

На підставі аналізу наведеного визначення, землі водного фонду можна умовно розділити на дві частини:

- землі, безпосередньо покриті водою;
- землі, прилеглі до водойм, які призначені для використання й охорони вод.

У ст. 58 ЗКУ (ч. 2) зазначено, що «для створення сприятливого режиму вздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються водоохоронні зони, межі яких зазначаються в документації із землеустрою, містобудівній документації на місцевому та регіональному рівнях. Відомості про межі водоохоронних зон вносяться до Державного земельного кадастру» [5]. ВКУ у ст. 87 визначає водоохоронну зону як природоохоронну територію, де передбачено регулювання господарської діяльності. Зокрема, тут заборонено:

«використання стійких та сильнодіючих пестицидів; влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації; скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки» [1].

На підставі аналізу змісту ст. 59 ЗКУ можна зробити висновок, що землі водного фонду можуть використовуватися землекористувачами на праві власності, праві постійного користування і на умовах оренди. Згідно з ч. 1 згаданої статті «землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності» [5].

Водні об'єкти загальнодержавного і місцевого значення визначає ст. 5 ВКУ. До водних об'єктів загальнодержавного значення дана стаття відносить: «внутрішні морські води, територіальне море, акваторії морських портів; підземні води, які є джерелом централізованого водопостачання; поверхневі води (озера, водосховища, річки, канали, крім каналів на зрошувальних і осушувальних системах), що знаходяться і використовуються в межах більш як однієї області, а також їх притоки всіх порядків; водні об'єкти в межах територій природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, а також віднесені до категорії лікувальних» [1]. Згідно з цією ж статтею «до водних об'єктів місцевого значення належать: поверхневі води, що знаходяться і використовуються в межах однієї області і які не віднесені до водних об'єктів загальнодержавного значення; підземні води, які не можуть бути джерелом централізованого водопостачання» [1]. Цілком зрозуміло, що землі водного фонду, зайняті водними об'єктами загальнодержавного значення та прилеглі до них, що задовольняють державні й суспільні потреби, перебувають у державній власності, а землі, зайняті водними об'єктами місцевого значення, і прилеглі до них, що задовольняють суспільні потреби, перебувають у комунальній власності.

Щодо перебування земель водного фонду у приватній власності, то ЗКУ закріплює певні обмеження. Зокрема, встановлені обмеження на передачу земельних ділянок водного фонду із комунальної та державної власності у приватну власність. Відповідно до п. «г» ч. 4 ст. 83 та п. «д» ч. 4 ст. 84 ЗКУ

така передача заборонена, крім визначених випадків. Ці випадки передбачені ч. 2 ст. 59 ЗКУ, за якою «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). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми» [5].

Відповідно до ч. 3 ст. 59 ЗКУ «землі водного фонду за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються у постійне користування:

а) державним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, а також ведення аквакультури тощо;

б) державним підприємствам для розміщення та догляду за державними об'єктами портової інфраструктури;

в) державним рибогосподарським підприємствам, установам і організаціям для ведення аквакультури;

г) військовим частинам Державної прикордонної служби України у межах прикордонної смуги з метою забезпечення національної безпеки і оборони для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій» [5].

Як видно із наведеного переліку, коло суб'єктів права постійного користування землями водного фонду є обмеженим і представлене спеціалізованими державними підприємствами установами та організаціями, а також військовими частинами Державної прикордонної служби України. Іншим юридичним та фізичним особам землі водного фонду в постійне користування не надаються, а лише на умовах оренди.

Відповідно до ч. 4 ст. 59 ЗКУ «громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватись на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера,



водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва (аквакультури), культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об'єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створені земельні ділянки для будівництва та експлуатації об'єктів портової інфраструктури та інших об'єктів водного транспорту» [5].

Земельні ділянки водного фонду можуть також використовуватись для рибальства, але лише згодою їх власників або за погодженням із землекористувачами.

Як уже зазначалось вище, до земель водного фонду належать зокрема землі, зайняті прибережними захисними смугами, які згідно з ч. 1 ст. 60 ЗКУ встановлюються «вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності» [5]. Відповідно до ч. 2 цієї ж статті прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною, яка залежить від розміру водних об'єктів і становить:

- для малих водотоків, а також ставків площею менш як 3 гектари – 25 метрів;
- для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари – 50 метрів;
- для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів.

При крутизні схилів понад три градуси зазначені розміри подвоюються.

Згідно з ч. 3 ст. 60 ЗКУ ширина прибережної захисної смуги уздовж морів та навколо морських заток і лиманів повинна становити не менше двох кілометрів від урізу води. У цій же частині даної статті міститься вимога щодо зазначення меж прибережних захисних смуг, пляжних зон в документації із землеустрою, містобудівній документації на місцевому та регіональному рівнях та позначення їх на місцевості інформаційними знаками. Крім того, відомості про межі

прибережних захисних смуг, пляжних зон підлягають внесенню до ДЗК як відомості про обмеження у використанні земель.

В межах населених пунктів прибережні захисні смуги повинні встановлюватись згідно з комплексними планами просторового розвитку територій територіальних громад, генеральними планами населених пунктів. Якщо така містобудівна документація відсутня або якщо нею межі таких смуг не встановлені, вони визначаються шириною 100 метрів від урізу води морів, морських заток і лиманів, а для інших водних об'єктів, керуючись вищерозглянутими загальними правилами.

Слід відмітити, що чинним законодавством передбачено встановлення прибережних захисних смуг на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського і внутрішнього водного транспорту.

Нормами ч. 4 ст. 60 ЗКУ закріплені гарантії безперешкодного та безоплатного доступу громадян до узбережжя морів, морських заток, лиманів та островів у внутрішніх морських водах у межах пляжної зони, а також до берегів річок, водойм та островів для загального водокористування, крім визначених випадків. Громадянам та юридичним особам, у користуванні яких перебувають земельні ділянки прибережних захисних смуг, заборонено будь-яким способом обмежувати доступ громадян до узбережжя водних об'єктів, а також справляти за нього плату. Такі дії є підставою для припинення права користування земельними ділянками прибережних захисних смуг за рішенням суду.

Відповідно до ч. 1 ст. 61 ЗКУ «прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності» [5]. У ч. 2 даної статті закріплені обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах. Зокрема тут заборонено: «розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво; зберігання та застосування пестицидів і добрив; влаштування літніх таборів для худоби; будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і

фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій, майданчиків для занять спортом на відкритому повітрі, об'єктів фізичної культури і спорту, які не є об'єктами нерухомості), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів; влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо; миття та обслуговування транспортних засобів і техніки; 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» [5].

Крім того, на території зазначених смуг заборонено встановлювати огорожі або інші конструкції, що перешкоджають доступ громадян до берегів річок, водойм та островів, крім передбачених законом випадків.

Водночас на території прибережних захисних смуг дозволена реконструкція, реставрація та капітальний ремонт існуючих об'єктів. Об'єкти, що тут знаходяться, можуть експлуатуватися та мати відповідні під'їзні шляхи за умови, якщо при цьому не порушується встановлений режим. Підлягають винесенню зі смуг споруди, непридатні для експлуатації, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання.

Відповідно до ст. 90 ВКУ «прибережна захисна смуга уздовж морів, морських заток і лиманів входить у зону санітарної охорони моря і може використовуватися лише для будівництва військових та інших оборонних об'єктів, об'єктів, що виробляють енергію за рахунок використання енергії вітру, сонця і хвиль, об'єктів постачання, розподілу, передачі (транспортування) енергії, а також санаторіїв, дитячих оздоровчих таборів та інших лікувально-оздоровчих закладів з обов'язковим централізованим водопостачанням і каналізацією, гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд» [1].

У таких смугах згідно зі ст. 62 ЗКУ забороняється: «влаштування полігонів побутових та промислових відходів і накопичувачів стічних вод; влаштування вигребів для накопичення господарсько-побутових стічних вод об'ємом понад

1 кубічний метр на добу; влаштування полів фільтрації та створення інших споруд для приймання і знезаражування рідких відходів; застосування сильнодіючих пестицидів; 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» [5].

Крім того, у межах пляжної зони прибережних захисних смуг забороняється також:

- будівництво будь-яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій;
- влаштування огорож або інших конструкцій, що перешкоджають доступу громадян до узбережжя водних об'єктів, крім випадків, передбачених законом.

Ст. 58 ЗКУ до переліку земель водного фонду відносить землі під гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них. Земельні ділянки смуг відведення мають особливий режим використання і виділяються на берегах річок з метою забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування каналів зрошувальних і осушувальних систем, гідротехнічних та гідрометричних споруд, водойм і гребель (ст. 63 ЗКУ). Їх розміри і режим використання визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку. Згідно із ч. 3 ст. 63 ЗКУ «земельні ділянки у межах смуг відведення надаються для створення водоохоронних насаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ тощо» [5].

Відповідно до ч. 1 ст. 64 ЗКУ «на судноплавних водних шляхах за межами населених пунктів для користування з метою проведення робіт, пов'язаних із судноплаством, встановлюються берегові смуги водних шляхів» [5]. Згідно із ч. 2 ст. 64 ЗКУ «розмір берегової смуги водного шляху визначається шириною 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» [5].

Земельним законодавством визначено, що на внутрішніх водних шляхах для навігаційно-гідрографічного забезпечення судноплавства користування береговою смугою водних шляхів здійснюється безоплатно. Проте право користування береговою смугою водних шляхів не поширюється на особливо охоронювані природні території, земельні ділянки, на яких розміщені гідротехнічні та меліоративні споруди.

#### **14.9. Правовий режим земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення**

В складі земель України землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення є окремою самостійною категорією. Згідно зі ст. 65 ЗКУ «землями промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані у встановленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності» [5].

Слід зауважити, що з врахуванням принципу пріоритетності земель сільськогосподарського призначення, закладеного у ст. 23 ЗКУ, який передбачає надання найкращих, найбільш родючих земель для потреб сільського господарства, землі даної категорії включають несільськогосподарські угіддя, які непридатні для ведення сільського господарства, або сільськогосподарські угіддя гіршої якості. Ці землі не є засобом виробництва, а лише просторово-операційним базисом для розміщення об'єктів і споруд різного господарського призначення – промислових підприємств, транспортних магістралей, ліній електропередачі та електронних комунікаційних мереж, магістральних трубопроводів тощо.

Аналіз змісту глави 13 ЗКУ дозволяє зробити висновок, що в складі даної категорії земель виділяють окремі види (підкатегорії), такі як землі промисловості, землі транспорту, землі електронних комунікацій, землі енергетики, землі оборони, землі іншого призначення. Назва зазначених видів земель відображає їх цільове призначення. Такий поділ обумовлений тим, що види і характер завдань, для виконання яких призначені і надаються підприємствам, установам та організаціям відповідні земельні ділянки, відрізняються. Водночас спільним для цих земель є те, що всі вони мають загальнодержавне та суспільне значення, тобто використовуються для забезпечення діяльності саме у тих сферах, які пов'язані з реалізацією загальнодержавних чи суспільних інтересів.

Ще однією особливістю даної категорії земель є те, що тут застосовується галузевий принцип управління. Тобто відповідними повноваженнями щодо безпосереднього використання та охорони земель наділені галузеві органи управління. На ці органи також покладені обов'язки неухильно додержуватись встановлених правил землекористування. А з боку органів державної влади та органів місцевого самоврядування повинен бути забезпечений ефективний контроль у цій сфері.

Відповідно до ст. 66 ЗКУ «до земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд» [5]. Саме на цих землях підприємства здійснюють відповідну діяльність, пов'язану з виробництвом продукції, переробкою сировини, розробкою надр та ін. У зв'язку з цим серед промислових підприємств розрізняють такі, що виробляють продукцію, оборонні, добувні тощо. Промислові підприємства не мають права використовувати земельні ділянки для інших цілей, не пов'язаних з їх виробничо-господарською діяльністю.

Згідно з ч. 2 ст. 66 ЗКУ «землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності» [5].

Надзвичайно важливим є питання встановлення розмірів земельних ділянок, що надаються для потреб промисловості. Вони повинні бути всебічно обґрунтованими і мінімально необхідними та одночасно достатніми для забезпечення діяльності підприємства. Відповідно до ч. 3 ст. 66 ЗКУ «розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектної документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння» [5].

Певні особливості має порядок надання земельних ділянок підприємствам гірничодобувної промисловості для потреб, пов'язаних з користуванням надрами. За ст. 66 ЗКУ (ч. 4) надання земельних ділянок для таких потреб проводиться, по-перше, після оформлення у встановленому порядку права користування надрами, і по-друге, після відновлення земель на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки згідно із затвердженим робочим проектом землеустрою з рекультивациі.

Стаття 66<sup>1</sup> ЗКУ до земель промисловості відносить землі індустріальних парків. Правові та організаційні засади створення і функціонування індустріальних парків на території України визначає ЗУ «Про індустріальні парки». Відповідно до ст. 1 даного Закону «індустріальний (промисловий) парк – 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), альтернативної енергетики, зберігання енергії, 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» [47].

Згідно зі ст. 8 даного Закону «земельна ділянка, використання якої планується для створення та функціонування

індустріального парку, може розташовуватися у межах або за межами населених пунктів і повинна відповідати таким вимогам:

- 1) належати до земель промисловості;
- 2) бути придатною для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією;

- 3) площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок повинна становити не менше 10 гектарів та не більше однієї тисячі гектарів. Допускається розташування між земельними ділянками індустріального парку земельних ділянок, на яких розташовано або передбачається розташувати відповідно до містобудівної документації виключно об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури» [47].

У ст. 9 згаданого Закону встановлені умови використання земельних ділянок у межах індустріального парку на землях державної чи комунальної власності. Такими умовами є:

- 1) строк використання земельної ділянки – не менше 30 років з дня прийняття рішення про створення індустріального парку;

- 2) використання земельних ділянок – відповідно до санітарно-епідеміологічних та екологічних вимог.

Відповідно до ст. 11 ЗУ «Про транспорт» «землями транспорту визнаються землі, надані в користування підприємствам і організаціям транспорту згідно із Земельним кодексом України, для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту, вдосконалення і розвитку об'єктів транспорту» [66]. Дане положення конкретизоване у ст. 67 ЗКУ (ч. 1), згідно з якою «до земель транспорту належать землі, надані:

- підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту;

- під будівництво та обслуговування мультимодальних терміналів» [5].



Із наведеного визначення випливає, що правовий режим земель транспорту встановлюється і має свої особливості залежно від виду транспорту. Він визначається перш за все ЗКУ, Законами України «Про транспорт», «Про автомобільний транспорт», «Про залізничний транспорт», «Про трубопровідний транспорт».

«Землі транспорту можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності» (ч. 2 ст. 67 ЗКУ) [5]. При цьому потрібно враховувати обмеження щодо передачі земельних ділянок комунальної та державної власності у приватну власність, які закріплені відповідно у статтях 83 та 84 ЗКУ. Зокрема, згідно з п. «б» ч. 4 ст. 83 ЗКУ не можуть передаватись з комунальної власності у приватну власність землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту. Аналогічно, згідно з п. «б» ч. 4 ст. 84 ЗКУ не підлягають передачі з державної власності у приватну власність землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту.

Як визначено ст. 23 ЗУ «Про транспорт», «до земель залізничного транспорту належать землі, надані в користування підприємствам і організаціям залізничного транспорту відповідно до чинного законодавства України» [66]. Згідно із ст. 6 ЗУ «Про залізничний транспорт» такими землями є «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» [32].

Вздовж земель залізничного транспорту можуть встановлюватися охоронні зони. Встановлення таких зон необхідне «для забезпечення у межах смуги відведення нормальної експлуатації залізничних колій, ліній електропостачання та зв'язку, інших пристроїв та об'єктів залізничного транспорту загального користування, а також у місцях, де є небезпека зсувів, обвалів, розмивів, селей,

снігозанесень та інших небезпечних впливів» (ч. 3 ст. 6 ЗУ «Про залізничний транспорт») [32].

Відповідно до ст. 69 ЗКУ «до земель морського транспорту належать 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» [5].

Склад земель внутрішнього водного транспорту визначає ст. 70 ЗКУ, відповідно до якої до таких земель «належать території річкових портів (терміналів), а також землі під:

➤ причальними спорудами, операційними акваторіями причальних споруд і затонами з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують внутрішній водний транспорт;

➤ пасажирськими вокзалами, павільйонами і причалами;

➤ судновими ходами, судноплавними каналами, судноплавними і захисними гідротехнічними спорудами внутрішніх водних шляхів;

➤ берегоукріплювальними спорудами та насадженнями;

➤ вузлами зв'язку, радіоцентрами і радіостанціями;

➤ 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, матеріально-технічними базами, інженерними мережами, службовими та культурно-побутовими будівлями, іншими об'єктами, що забезпечують роботу внутрішнього водного транспорту» [5].

У ст. 4 ЗУ «Про автомобільний транспорт» зазначено, що «автомобільний транспорт використовує землі транспорту та інші землі відповідно до земельного законодавства» [12]. На підставі аналізу відповідних норм ЗКУ можна стверджувати, що такі землі

поділяють на два види: власне землі автомобільного транспорту і землі дорожнього господарства.

Відповідно до ч. 1 ст. 71 ЗКУ «до земель автомобільного транспорту належать 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 перечеплення, службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту» [5].

Землями дорожнього господарства згідно з ч. 2 ст. 71 ЗКУ є «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:

- паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди;
- майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу;
- будинки (в тому числі жилі) та споруди дорожньої служби з виробничими базами;
- захисні насадження» [5].

До земель авіаційного транспорту відповідно до ст. 72 ЗУ «Про транспорт» належать «землі, надані в користування під:

- аеропорти, аеродроми, відокремлені споруди (об'єкти управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисні та інші споруди), службово-технічні території з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту;

- вертольотні станції, включаючи вертольотодроми, службово-технічні території з усіма будівлями та спорудами;
- ремонтні заводи цивільної авіації, аеродроми, вертольотодроми, гідроаеродроми та інші майданчики для експлуатації повітряних суден;
- службові об'єкти, що забезпечують роботу авіаційного транспорту» [66].

З метою забезпечення безпеки польотів повітряних суден «на приаеродромній території відповідно до закону запроваджується особливий режим використання земель» (ч. 2 ст. 72 ЗКУ) [5].

До земель трубопровідного транспорту ст. 73 ЗКУ відносить земельні ділянки, «надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів» [5]. Відповідно до ст. 11 ЗУ «Про трубопровідний транспорт» [67] вздовж трубопроводів встановлюються охоронні зони, в межах яких земля не вилучається у власників і користувачів, а використовується з обмеженнями (обтяженнями) відповідно до закону або договору. Мета встановлення охоронних зон – забезпечення нормальних умов експлуатації трубопроводів, запобігання їх пошкодженню, зменшення негативного впливу на людей та довкілля, а також на суміжні землі та інші природні об'єкти. Відповідно до Правил охорони магістральних трубопроводів [44] на цих ділянках зокрема забороняється споруджувати жилі, громадські та дачні будинки, розміщувати автозаправні та автогазозаправні станції і склади пально-мастильних матеріалів, влаштовувати звалища, розміщувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту тощо.

Відповідно до ст. 74 ЗКУ «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» [5].

Надзвичайно важливим є питання визначення розмірів земельних ділянок для потреб транспорту. За ст. 11 ЗУ «Про транспорт» розміри земельних ділянок для зазначених цілей визначаються відповідно до затверджених у встановленому порядку норм або проектно-технічної документації. Враховуючи специфіку транспортної галузі, такими ділянками переважно є смуги відведення, які являють собою ділянки землі, зайняті шляхами сполучення, а також безпосередньо прилеглими до них будівлями та спорудами, що мають спеціальне призначення щодо обслуговування потреб транспорту. Особливо це характерно для таких основних транспортних галузей, як залізничний, автомобільний, а також трубопровідний транспорт. Згідно з нормами згаданого Закону на землях, наданих в користування підприємствам транспорту, розміщення споруд та інших об'єктів повинно здійснюватися за погодженням з місцевими органами влади і органами самоврядування з урахуванням особливостей, передбачених спеціальними законами. Водночас Закон зобов'язує підприємства транспорту раціонально використовувати надані їм земельні ділянки, не порушувати інтереси інших землекористувачів, не допускати погіршення якості земель, вживати заходів для захисту ґрунтів від негативних факторів, а також дотримуватися інших вимог щодо охорони земель.

Як уже зазначалось вище, до земель транспорту належать землі, надані під будівництво та обслуговування мультимодальних терміналів. Відповідно до ЗУ «Про мультимодальні перевезення» (ст. 1) мультимодальний термінал являє собою «виробничо-перевантажувальний комплекс будь-якої форми власності, який використовується під час мультимодального перевезення для зміни видів транспорту, виконання операцій навантаження, розвантаження, зберігання вантажів тощо, а під час міжнародного перевезення також може бути пунктом пропуску (пунктом контролю) через державний кордон України» [53]. Зазначені термінали згідно зі ст. 8 згаданого Закону можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Стаття 75 ЗКУ визначає, що «до земель електронних комунікацій належать земельні ділянки, що надаються у порядку, встановленому цим Кодексом, у власність або користування фізичним особам – підприємцям та юридичним особам для розташування інфраструктури електронних комунікаційних мереж» [5]. Такі землі можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Правовий режим зазначених земель, крім ЗКУ, визначає ЗУ «Про електронні комунікації» [31].

Нормами ст. 75 ЗКУ (ч. 3) передбачено, що вздовж кабельних ліній електронних комунікаційних мереж, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінюючих споруд таких мереж, у тому числі базових станцій мобільного зв'язку, станцій супутникового зв'язку та радіорелейних ліній, встановлюються охоронні зони, а в разі необхідності утворюються просіки.

Відповідно до ст. 76 ЗКУ (ч. 1) «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» [5]. Основними нормативно-правовими актами, які визначають правовий режим цих земель є ЗКУ, ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» [46], постанова КМУ «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» [43].

Згідно з ч. 2 ст. 76 ЗКУ «землі енергетичної системи можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності» [5].

Чинне земельне законодавство дозволяє розміщення лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури на земельних ділянках усіх категорій земель без зміни їх цільового призначення, у тому числі за договорами сервітуту. При цьому можуть бути задіяні земельні ділянки всіх форм власності.

ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» [46] передбачено встановлення охоронних зон вздовж повітряних та кабельних ліній електропередачі та навколо електрогенеруючих об'єктів,

струмопроводів і пристроїв з метою забезпечення нормальних умов експлуатації об'єктів енергетики, запобігання ушкодженню, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти. В цих зонах діють обмеження щодо використання земель. В них забороняється, зокрема: будувати житлові, громадські та дачні будинки, влаштовувати будь-які звалища, розпалювати вогнища, розміщувати автозаправні станції або інші сховища пально-мастильних матеріалів тощо.

Крім того, цим же Законом визначено, що для захисту населення, яке мешкає в районі розташування об'єктів електроенергетики, встановлюються санітарно-захисні зони. Такі зони являють собою територію, на якій напруга електричного поля перевищує допустимі норми. Межі санітарно-захисних зон встановлюються:

- по обидва боки ліній електропередачі на певній відстані від проєкції крайніх фазних проводів чи кабелів на землю в перпендикулярному до електролінії напрямку,

- на певній відстані за периметром земельної ділянки, на якій розміщені електричні станції і підстанції, струмопроводи та пристрої.

Як визначено ч. 5 ст. 21 Закону, «допустимі норми напруги електричного поля та розміри санітарно-захисних зон об'єктів енергетики встановлюються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони здоров'я» [46]. Таким органом є Міністерство охорони здоров'я України.

Згідно зі ст. 77 ЗКУ «землями оборони визнаються землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України» [5].

Землі оборони можуть перебувати лише в державній власності. Це обумовлено їх цільовим призначенням, а також характером використання та виконання ними специфічних функцій, пов'язаних з організацією охорони державного кордону, забезпеченням обороноздатності країни.

Правові засади і порядок використання земель оборони визначає ЗУ «Про використання земель оборони». Відповідно до ст. 2 даного Закону «військовим частинам для виконання покладених на них функцій та завдань земельні ділянки надаються у постійне користування» [15]. Розміри таких земельних ділянок визначаються на підставі затвердженої в установленому порядку проектно-технічної документації. При цьому враховують реальні потреби. Обов'язком військових частин, як і будь-яких інших землекористувачів, є використання наданих їм земельних ділянок відповідно до вимог земельного і природоохоронного законодавства. При цьому вони обов'язково повинні дотримуватись вимог щодо забезпечення безпеки населення під час проведення своєї постійної діяльності.

Згідно з ч. 3 ст. 77 ЗКУ (абз. 1) «навколо військових та інших оборонних об'єктів у разі необхідності створюються захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами використання земель» [5]. Метою створення таких зон є забезпечення належного «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» (ст. 3 ЗУ «Про використання земель оборони») [15].

Уздовж державного кордону України відповідно до закону встановлюється прикордонна смуга, в межах якої діє особливий режим використання земель. Відповідно до ч. 3 ст. 77 ЗКУ (абз. 2) «у межах прикордонної смуги з метою забезпечення національної безпеки і оборони, дотримання режиму державного кордону військовим частинам Державної прикордонної служби України для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій надаються в постійне користування земельні ділянки шириною 30–50 метрів уздовж лінії державного кордону на суші, по берегу української частини прикордонної річки, озера або іншої водойми, а вздовж лінії



державного кордону України з Російською Федерацією і Республікою Білорусь – шириною до 2 кілометрів» [5].

Норми ст. 4 вищезгаданого ЗУ «Про використання земель оборони» дозволяють використовувати землі оборони в господарських цілях. Зокрема, передбачена можливість:

- за погодженням з органами місцевого самоврядування або місцевими органами виконавчої влади і у визначеному КМУ порядку надання дозволу фізичним і юридичним особам вирощувати сільськогосподарські культури, випасати худобу та заготовляти сіно на землях, наданих у постійне користування військовим частинам;

- використання земель оборони для будівництва об'єктів соціально-культурного призначення, житла для військово-службовців та членів їхніх сімей, а також соціального та доступного житла без зміни їх цільового призначення;

- розміщення на землях оборони засобів зв'язку, навігації та спостереження (радіотехнічного забезпечення), що належать підрозділам об'єднаної цивільно-військової системи організації повітряного руху України, з погодженням умов розміщення та експлуатації зазначених об'єктів з Міністерством оборони України;

- відчуження у встановленому КМУ порядку та у відповідності до цього Закону 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. Але Закон забороняє відчуження таких земельних ділянок іноземним державам, іноземним юридичним особам та іноземцям.

У чинному земельному законодавстві, зокрема у главі 13 ЗКУ, відсутній перелік земель іншого несільськогосподарського призначення, тобто таких, що не віднесені до розглянутих вище видів земель в межах даної категорії земель (земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони). Зокрема, до таких земель, що не відображені у розглянутій класифікації, фахівці в галузі земельного права відносять, наприклад, землі космічної системи,

полігонів для випробування різних видів зброї, водно-болотних угідь, мисливського фонду, родовищ корисних копалин та деякі інші. Стверджувати, що правовий режим цих земель не визначений, не зовсім вірно. Він є недостатньо визначений, оскільки певні нормативні положення щодо особливостей правового режиму окремих видів земель «іншого призначення» напрацьовані, але вони не систематизовані і містяться в численних нормативно-правових актах.

### **Контрольні питання**

1. *Які землі належать до земель сільськогосподарського призначення?*
2. *Що означає принцип пріоритетності правового режиму земель сільськогосподарського призначення?*
3. *Які основні елементи входять до складу правового режиму земель сільськогосподарського призначення?*
4. *Для яких потреб і на яких умовах надаються громадянам України землі сільськогосподарського призначення?*
5. *Які правові засади використання земель сільськогосподарського призначення особистими селянськими господарствами?*
6. *Які землі входять до складу земель фермерського господарства?*
7. *Які вимоги висуваються до осіб, які виявили бажання займатися фермерським господарством і отримати для цього безоплатно у власність земельну ділянку?*
8. *Які правові засади використання земель сільськогосподарського призначення фермерськими господарствами?*
9. *Для яких потреб використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення сільськогосподарські підприємства, установи та організації?*
10. *Яким шляхом може набуватися право власності на землі сільськогосподарського призначення сільськогосподарськими підприємствами, установами та організаціями, крім державних і комунальних?*

11. *На яких умовах і для яких потреб надаються землі сільськогосподарського призначення державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям?*
12. *Хто має право на одержання безоплатно у власність земельної ділянки в результаті приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій?*
13. *Для яких потреб можуть набувати землі сільськогосподарського призначення несільськогосподарські підприємства, установи та організації?*
14. *Які особливості використання та розпорядження земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення?*
15. *Які особливості ринку земель сільськогосподарського призначення?*
16. *Які заходи здійснюють для забезпечення охорони якості сільськогосподарських угідь?*
17. *Які заходи запобігають необґрунтованому зменшенню площ сільськогосподарських угідь?*
18. *Які землі належать до земель житлової та громадської забудови?*
19. *Які особливості правового режиму земель житлової забудови?*
20. *Які особливості правового режиму земель громадської забудови?*
21. *Який порядок переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки?*
22. *Які документи визначають порядок використання земель житлової та громадської забудови?*
23. *На яких умовах і для яких потреб надаються громадянам земельні ділянки із земель житлової та громадської забудови?*
24. *Які землі належать до земель природно-заповідного фонду та до земель іншого природоохоронного призначення?*

25. *Які особливості правового режиму земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення?*
26. *Які землі належать до земель оздоровчого призначення?*
27. *Що розуміють під лікувально-оздоровчою місцевістю і під курортом? Що у них спільного і які відмінності?*
28. *Які є види курортів залежно від характеру природних лікувальних ресурсів?*
29. *Який процесуальний порядок оголошення природної території курортною?*
30. *Які особливості правового режиму земель оздоровчого призначення?*
31. *Які землі відносяться до земель рекреаційного призначення?*
32. *Що являють собою рекреаційні зони?*
33. *Які особливості правового режиму земель рекреаційного призначення?*
34. *Які землі належать до земель історико-культурного призначення?*
35. *Які особливості правового режиму земель історико-культурного призначення?*
36. *Які землі належать до земель лісогосподарського призначення?*
37. *Які особливості правового режиму земель лісогосподарського призначення?*
38. *Що таке самозалісена ділянка? Яка процедура віднесення земельної ділянки до самозалісеної ділянки?*
39. *Які землі належать до земель водного фонду?*
40. *Що таке водоохоронні зони і прибережні захисні смуги, берегові смуги водних шляхів? З якою метою вони встановлюються?*
41. *Які особливості правового режиму земель водного фонду?*
42. *Які землі належать до земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення?*
43. *Які особливості правового режиму земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення?*

## **15. ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ**

### **15.1. Передумови змін в земельному законодавстві України внаслідок введення воєнного стану**

Введення в Україні воєнного стану у зв'язку із повномасштабним вторгненням РФ обумовило внесення змін до земельного законодавства, метою яких став захист інформації про земельний фонд країни, а також захист прав землевласників і землекористувачів.

Воєнний стан в Україні був введений Указом Президента України № 64/2022 від 24.02.2022 [14] відповідно до КУ та ЗУ від 12.05.2015 р. № 389-VIII «Про правовий режим воєнного стану» [63].

Сам ЗУ «Про правовий режим воєнного стану» безпосереднього впливу на земельні правовідносини не має, проте він визначає загальні правові засади діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування, гарантії прав і свобод людини і громадянина та прав і законних інтересів юридичних осіб в умовах воєнного стану.

Першим нормативом, що вніс корективи в земельні правовідносини з огляду на воєнний стан став ЗУ № 2145-IX від 24.03.2022 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» [22]. Метою даного закону є спрощення порядку набуття права користування землями сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та забезпечення продовольчої безпеки. Відповідно до зазначеного закону ЗКУ в частині Прикінцеві положення було доповнено двома пунктами 27 та 28, які визначають особливості регулювання земельних відносин під час дії воєнного стану.

В подальшому зазначені пункти, а також інші статті ЗКУ і деякі інші закони було удосконалено внаслідок прийняття ЗУ № 2247-IX від 12.05.2022 «Про внесення змін до деяких

законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» [21].

Наступним кроком «воєнних змін» земельного законодавства стало прийняття ЗУ № 2698-IX від 19.10.2022 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» [18].

Зміни норм земельного законодавства з огляду на воєнний стан стосуються передусім прав на землю, зокрема: набуття права власності на землю в межах норм безоплатної приватизації земель державної та комунальної власності, набуття та реалізації права оренди земельних ділянок, реєстрації прав на землю тощо.

Одним із перших ключових рішень влади щодо правової охорони земельного фонду країни стало призупинення функціонування Державного земельного кадастру (підпункт 12 пункту 27 Перехідних положень ЗКУ), що наклало відбиток на всі процеси земельної сфери, уповільнило, а подекуди й зупинило їх.

Одним із резонансних та важливих обмежень щодо реалізації права власності на землю громадянами України стала заборона на безоплатну передачу земель державної та комунальної власності у приватну власність, а також надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі (підпункт 5 пункту 27 Перехідних положень ЗКУ). При цьому варто зазначити, що така заборона не стосується безоплатної передачі «земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд)», а також безоплатної передачі «у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих їм у користування до набрання чинності діючим Земельним Кодексом» [5].

Окрім того, закон також обмежив і право органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок державної, комунальної власності у користування (окрім земель сільськогосподарського призначення для товарного сільськогосподарського виробництва терміном до 1 року).

## 15.2. Оренда земельних ділянок в умовах воєнного стану

Набуття права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року відбуваються на таких умовах:

«а) розмір орендної плати не може перевищувати 8 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;

б) орендар земельної ділянки не має права на:

- компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки;

- поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря;

- передачу земельної ділянки в суборенду;

- встановлення земельного сервітуту;

- зміну угідь земельної ділянки;

- будівництво на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд);

- закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень;

- переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу;

- відчуження, передачу в заставу (іпотеку) права користування земельною ділянкою;

- поділ земельної ділянки, об'єднання її з іншою земельною ділянкою;

- використання для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі;

- зміну цільового призначення земельної ділянки;

в) договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі, та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця;

г) передача в оренду земельної ділянки здійснюється без проведення земельних торгів;

г) формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється без внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється за рішенням органу, уповноваженого передавати земельну ділянку в оренду, та затверджується таким органом» [5].

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, що розробляється при формуванні земельної ділянки для передачі її в оренду є додатком до договору оренди земельної ділянки і включає: «пояснювальну записку; матеріали топографо-геодезичних вишукувань; відомості про обчислення площі земельної ділянки; кадастровий план земельної ділянки; перелік обмежень у використанні земельної ділянки; відомості про встановлені межові знаки» [5]. Така технічна документація не може передбачати поділу або об'єднання земельних ділянок.

Земельна ділянка, яка сформована на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель і передана в оренду, «припиняє бути об'єктом цивільних прав з моменту припинення договору її оренди, для укладення якого така земельна ділянка була сформована» [5].

Право оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року виникає з дня державної реєстрації договору оренди земельної ділянки, яка здійснюється районною військовою адміністрацією. Саме ж право оренди не підлягає державній реєстрації до моменту відновлення функціонування Державного земельного кадастру. Проте, після відновлення функціонування Державного земельного кадастру протягом двох місяців орендар земельної ділянки «зобов'язаний подати заяву про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки» [5]. Якщо ж «протягом трьох місяців з дня відновлення функціонування Державного земельного кадастру право оренди земельної ділянки



не зареєстровано, договір оренди земельної ділянки вважається припиненим» [5].

Договір оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року «не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено» [5]. Якщо такий договір оренди землі «закінчився до збирання врожаю, посіяного орендарем на земельній ділянці, орендар має право на збирання такого врожаю з компенсацією ним орендодавцю збитків, спричинених тимчасовим зайняттям земельної ділянки, у розмірі орендної плати за період з дня закінчення строку дії договору оренди до дня закінчення збирання врожаю» [5].

Також законодавець передбачив можливість передачі в оренду декількох земельних ділянок одним орендодавцем за одним договором оренди.

Важливо зазначити, що орендарям та суборендарям земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності надається можливість передачі належного їм права оренди або суборенди іншій особі строком до одного року для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. При цьому згода власника земельної ділянки не є обов'язковою, а підставою такої передачі є письмовий договір, що укладається в електронній формі «про передачу права землекористування між землекористувачем та особою, якій передається право користування земельною ділянкою» [5]. Власник земельної ділянки (у разі передачі права суборенди – орендар) повідомляється особою, яка передала своє право землекористування іншій особі шляхом надсилання йому письмового повідомлення протягом п'яти днів з дня державної реєстрації договору про передачу права землекористування. Також повідомлення власника (орендаря) можна реалізувати через орган місцевого самоврядування, на території якого розташована земельна ділянка (абзац 5 підпункту 9 пункту 27 Перехідних положень ЗКУ).

З метою забезпечення ефективного функціонування стратегічних галузей країни та відновлення виробничих потужностей переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій підприємств «воєнною» редакцією Земельного кодексу була передбачена можливість набуття в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності без проведення земельних торгів (підпункт 4 пункту 27 Перехідних положень ЗКУ) 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;
- розміщення морських портів.

При цьому орендар не має права змінювати цільове призначення земельної ділянки, відчужувати або передавати у заставу (іпотеку) право користування земельною ділянкою, передавати земельну ділянку в суборенду. Крім того, «орендар зобов'язаний здійснити розміщення об'єктів, для яких земельна ділянка передана в оренду, протягом строку, визначеного договором оренди земельної ділянки (з припиненням орендодавцем дії такого договору, якщо орендар не виконав це зобов'язання, в односторонньому порядку, без урахування волевиявлення орендаря)» [5].

Обмеженням для передачі земельних ділянок державної та комунальної власності в оренду є їх належність до категорії земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення.

«Перелік осіб, яким надається право на одержання в оренду без проведення земельних торгів земельної ділянки державної, комунальної власності для розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій, а також перелік підприємств, виробничі потужності яких підлягають переміщенню (евакуації) із зони бойових дій, визначаються спільним рішенням обласної, Київської міської військової адміністрації, з території якої переміщуються

(евакууються) виробничі потужності, та обласної, Київської міської військової адміністрації (а у разі припинення або скасування воєнного стану на відповідній території – обласної, Київської міської державної адміністрації), на територію якої такі потужності переміщуються (евакууються)» [5].

Укладені під час дії воєнного стану договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію та земельного сервітуту земельної ділянки діють до закінчення строку, на який вони укладені, але не підлягають поновленню після скасування воєнного стану.

### **15.3. Особливості встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок в умовах воєнного стану**

У зв'язку із необхідністю переміщення виробничих потужностей із зони бойових дій, а також будівництва інфраструктурних об'єктів і будівель для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб виникає потреба зміни цільового призначення земельних ділянок. В зазначених випадках зміна цільового призначення земельних ділянок відбувається «без сплати втрат лісогосподарського виробництва (крім зміни цільового призначення земельних ділянок для розміщення місць тимчасового зберігання відходів від руйнувань, зумовлених бойовими діями, терористичними актами, диверсіями або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків)», а також без врахування ч. 9 ст. 20 ЗКУ, яка забороняє зміну цільового призначення особливо цінних земель та земельних лісових ділянок, окрім виняткових випадків, і «без розроблення документації із землеустрою» [5]. При цьому: «відомості про змінене цільове призначення земельної ділянки не вносяться до Державного земельного кадастру, але зміна цільового призначення земельної ділянки підлягає державній реєстрації, яка здійснюється відповідною районною військовою адміністрацією» [5].

Окрім цього, «зміна цільового призначення земельних ділянок лісогосподарського призначення державної та

комунальної власності площею до 0,05 гектара, внаслідок якої такі земельні ділянки виводяться із складу такої категорії, при наданні їх у користування для розміщення технічних засобів та/або споруд електронних комунікацій здійснюється без погодження з Кабінетом Міністрів України» [5].

#### **15.4. Державна реєстрація прав та документів на землю в умовах воєнного стану**

В умовах воєнного стану, у період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України реєстрація договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переданих в оренду органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, постійними користувачами, емфітевтами; договорів про передачу права землекористування, а також внесення змін до них, їх розірвання; зміни цільового призначення земельних ділянок здійснюється районними військовими адміністраціями у паперовій та електронній формах шляхом ведення Книги реєстрації землеволодінь і землекористувань. Після припинення або скасування воєнного стану в Україні книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану підлягають передачі до Держгеокадастру в місячний строк.

Державна реєстрація договорів оренди, передачі права землекористування земельної ділянки здійснюється за заявою орендодавця, землекористувача, який передав право землекористування, яка складається в електронній формі, до якої додаються примірник зазначеного договору, а також засвідчені копії документів, що посвідчують право постійного користування, емфітевзису. Заява з доданими документами надсилається електронною поштою. Державна реєстрація договору оренди, передачі права землекористування земельної ділянки або надання вмотивованої відмови у державній реєстрації здійснюється протягом п'яти робочих днів з дня подання заяви. Підставою для відмови у державній реєстрації може бути лише невідповідність поданих документів закону.

«Державна реєстрація зміни цільового призначення земельної ділянки без внесення відомостей про це до Державного земельного кадастру здійснюється за заявою органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що прийняв рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки, яка складається в електронній формі, до якої додається копія рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки. Заява з доданими документами надсилається до районної військової адміністрації електронною поштою. Державна реєстрація зміни цільового призначення земельної ділянки або надання вмотивованої відмови у державній реєстрації здійснюється протягом п'яти робочих днів з дня подання заяви. Підставою для відмови у державній реєстрації може бути лише невідповідність поданих документів закону» [5].

#### **15.5. Надання земель в користування у зв'язку з військовою необхідністю**

У зв'язку з військовою необхідністю відповідно до ЗУ № 2952-IX від 24.02.2023 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту державного кордону України» [19] статтею 46<sup>2</sup> ЗКУ було передбачено виведення «земель територій та об'єктів природно-заповідного фонду вздовж лінії державного кордону України із складу природно-заповідного фонду» [5] та їх передачу «військовим частинам Державної прикордонної служби України для здійснення будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій» [5]. При цьому «у разі вилучення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників на земельних ділянках шириною 30–50 метрів уздовж лінії державного кордону України для потреб облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій відшкодування збитків не здійснюється» [5].

Крім того, ст. 99 ЗКУ, яка визначає види права земельного сервітуту доповнилась пунктом «ж<sup>2</sup>», який передбачає можливість виникнення такого земельного сервітуту, як: «право на будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій» [5].

Окрім того, у випадках розміщення тимчасових споруд, або нового будівництва чи реконструкції для життєзабезпечення внутрішньо переміщених осіб; проведення капітальних чи планових робіт операторами критичних інфраструктурних систем; розміщення місць тимчасового зберігання відходів від руйнувань, зумовлених бойовими діями, терористичними актами, диверсіями або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків дозволяється «зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без розроблення робочого проекту землеустрою» [5].

#### **15.6. Кваліфікаційні вимоги до розробників документації із землеустрою та до виконавців топографо-геодезичних і картографічних робіт**

В умовах воєнного стану було дещо послаблено вимоги до кваліфікованих працівників у галузі геодезії та землеустрою.

Зокрема: «до розробників документації із землеустрою та до виконавців топографо-геодезичних і картографічних робіт загальнодержавного призначення не застосовуються вимоги щодо обов'язкового страхування відповідальності перед замовниками» [5]. Також не зупинятиметься дія кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста, кваліфікаційного свідоцтва оцінювача у випадку порушення вимог щодо підвищення кваліфікації у встановлений законом строк.

Окрім того, в умовах воєнного стану закон дозволяє не дотримуватися граничного максимального строку для виконання робіт із складання документації із землеустрою.

### **Контрольні питання**

1. *Якою була основна мета внесення змін до земельного законодавства України у зв'язку із введенням воєнного стану?*
2. *Назвіть правові підстави введення воєнного стану в Україні?*
3. *Які нормативно-правові акти визначають особливості регулювання земельних відносин під час дії воєнного стану?*
4. *Як позначилося введення воєнного стану в Україні на функціонування Державного земельного кадастру?*
5. *Як позначилося введення воєнного стану в Україні на процесі безоплатної передачі земель із державної та комунальної власності у приватну власність?*
6. *Які умови набуття права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року?*
7. *В якій формі укладається та як посвідчується договір оренди земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва?*
8. *Що є підставою для формування земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року?*
9. *Ким та як здійснюється державна реєстрація договору оренди земельної ділянки в умовах воєнного стану?*
10. *Для яких потреб в умовах воєнного стану дозволяється надавати в оренду земельні ділянки державної та комунальної власності без проведення земельних торгів?*
11. *Назвіть особливості зміни цільового призначення земельних ділянок, які надаються для переміщення виробничих потужностей із зони бойових дій, а також будівництва інфраструктурних об'єктів і будівель для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб.*
12. *Який порядок державної реєстрації передачі права землекористування земельної ділянки передбачено в умовах воєнного стану?*

## ГЛОСАРІЙ ОСНОВНИХ ТЕРМІНІВ І ПОНЯТЬ

**Адміністративна відповідальність** – вид юридичної відповідальності за земельні правопорушення, що застосовується до винних осіб лише за адміністративні правопорушення, тобто за ті проступки, які не є суспільно небезпечними і передбачені чинним адміністративним законодавством.

**Адміністративне правопорушення** – протиправна, винна (умисна або необережна) дія чи бездіяльність, яка посягає на громадський порядок, власність, права і свободи громадян, на встановлений порядок управління і за яку законом передбачено адміністративну відповідальність.

**Адміністративно-територіальна одиниця** – це компактна частина єдиної території України, що є просторовою основою для організації і діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування (область, район, місто, район у місті, селище, село).

**Біосферні заповідники** – природоохоронні, науково-дослідні установи загальнодержавного значення, що утворюються з метою збереження у природному стані найбільш типових природних комплексів біосфери, здійснення фонових екологічного моніторингу, вивчення навколишнього природного середовища, його змін під дією антропогенних факторів.

**Бонітування ґрунтів** – порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та істотно впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

**Ботанічні сади** – науково-дослідні та навчально-освітні природоохоронні установи, що створюються з метою збереження, вивчення, акліматизації, розмноження в спеціально створених умовах та ефективного господарського використання рідкісних і типових видів місцевої і світової флори шляхом створення, поповнення та збереження ботанічних колекцій, ведення наукової, навчальної і освітньої роботи.

**Відчуження земельної ділянки** – передача права власності на земельну ділянку її власником іншій фізичній чи юридичній



особі, територіальній громаді або державі. Відчуження може бути платне (купівля-продаж) і безоплатне (дарування, спадщина), може здійснюватись і в примусовому порядку за вироком суду.

**Власник земельної ділянки** – юридична чи фізична особа, територіальна громада чи держава, яка володіє сукупністю трьох правомочностей власника із володіння, користування та розпорядження належною їй на праві власності земельною ділянкою.

**Водоохоронна зона** – природоохоронна територія регульованої господарської діяльності, що встановлюється вздовж річок, морів та навколо водойм для забезпечення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку.

**Гарантії прав** – створення умов та надання таких юридичних засобів державою, за яких особа вільно і безперешкодно мала б можливість реалізувати закріплене за нею право.

**Генеральна схема планування території України** – містобудівна документація, що визначає концептуальні вирішення планування та використання території України.

**Генеральний план населеного пункту** – одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

**Гірська природно-сільськогосподарська область** – гірська система, що відзначається різнорідними типами висотної поясності, з якими пов'язані особливості сільськогосподарського використання земель.

**Дендрологічні парки** – території, виділені з метою збереження і вивчення у спеціально створених умовах різноманітних видів дерев і чагарників та їх композицій для найбільш ефективного наукового, культурного, рекреаційного та іншого використання.

**Державна реєстрація земельної ділянки** – внесення до Державного земельного кадастру передбачених Законом

відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

**Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень** – 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.

**Державний земельний кадастр** – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону 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, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж.

**Державний контроль за використанням та охороною земель** – це діяльність компетентних органів держави, яка спрямована на додержання вимог земельного законодавства, забезпечення гарантій реалізації земельно-правових норм та утвердження законності у земельних відносинах.

**Державний реєстр речових прав на нерухоме майно** – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

**Державно-приватне партнерство** – співробітництво між державою Україна, АР Крим, територіальними громадами в особі відповідних державних органів, що здійснюють управління об'єктами державної власності, органів місцевого самоврядування, Національної академії наук України, національних галузевих академій наук (державних партнерів) та юридичними особами, крім державних та комунальних підприємств, установ, організацій (приватних партнерів), що здійснюється на основі договору в порядку, встановленому ЗУ «Про державно-приватне партнерство» та іншими законодавчими актами, та відповідає ознакам державно-приватного партнерства, визначеним цим Законом.

**Детальний план території** – одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території.

**Джерела земельного права** – нормативно-правові акти, які містять загальнообов'язкові правові вимоги, норми, правила, що регулюють земельні відносини.

**Дисциплінарна відповідальність** – це застосування до осіб, які перебувають у трудових відносинах з підприємством, установою чи організацією, винних у вчиненні дисциплінарних проступків земельно-правового характеру, заходів особистого впливу у вигляді накладення дисциплінарних стягнень.

**Добровільна відмова** – самостійне волевиявлення власника земельної ділянки або землекористувача, пов'язане з небажанням подальшої експлуатації належної йому на праві власності або користування земельної ділянки.

**Добросусідство** означає таке використання землі, за якого власникам і землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдавалося б найменше незручностей (затіннення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо).

**Договір оренди землі** – договір, відповідно до якого 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.

**Договір про проведення медіації** – угода, що укладається між сторонами можливого або наявного конфлікту (спору) та медіатором (медіаторами) про надання послуг з проведення медіації з метою запобігання виникненню або врегулювання конфлікту (спору).

**Документація із землеустрою (землевпорядна документація)** – затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель тощо.

**Екомережа** – єдина територіальна система, яка утворюється з метою поліпшення умов для формування та відновлення довкілля, підвищення природно-ресурсного

потенціалу території України, збереження ландшафтного та біорізноманіття, місць оселення та зростання цінних видів тваринного і рослинного світу, генетичного фонду, шляхів міграції тварин через поєднання територій та об'єктів природно-заповідного фонду, а також інших територій, які мають особливу цінність для охорони навколишнього природного середовища і відповідно до законів та міжнародних зобов'язань України підлягають особливій охороні.

**Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель** – комплекс взаємопов'язаних заходів, спрямованих на підвищення зацікавленості осіб, які здійснюють використання земель, у збереженні та відтворенні родючості ґрунтів, захисті земельних ресурсів від негативних наслідків господарської діяльності людини.

**Експертна грошова оцінка земельних ділянок** – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

**Емфітевзис** – право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

**Заказники** – природні території (акваторії), виділені з метою збереження і відтворення природних комплексів чи їх окремих компонентів.

**Закон** – нормативно-правовий акт найвищої юридичної сили, що регулює найважливіші суспільні відносини шляхом встановлення загальнообов'язкових правил, прийнятий в установленому порядку або безпосередньо народом.

**Заповідні урочища** – лісові, степові, болотні та інші відокремлені цілісні ландшафти, що мають важливе наукове, природоохоронне і естетичне значення, яким надається такий статус з метою збереження їх у природному стані.

**Застава** – спосіб забезпечення зобов'язань, за якого кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого заставою зобов'язання

одержати задоволення вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами.

**Збитки** – понесені витрати, втрата або пошкодження майна, а також не одержані доходи, які були б одержані при виконанні зобов'язань належним чином.

**Земельна ділянка** – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

**Земельна частка (пай)** – не виділена в натурі умовна частина земель сільськогосподарського призначення, яка обліковується в умовних кадастрових гектарах і має грошове вираження.

**Земельне право** – це самостійна галузь права, яка являє собою систему правових норм, що регулюють земельні відносини з метою забезпечення та захисту права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земельних ресурсів, додержання встановленого правопорядку в галузі земельних відносин.

**Земельне правопорушення** – винне, протиправне діяння (дія чи бездіяльність), що суперечить правовим нормам раціонального використання земельних ресурсів, перешкоджає здійсненню прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів, порушує встановлений державою порядок управління земельним фондом, за вчинення якого винна особа несе юридичну відповідальність.

**Земельний податок** – обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів.

**Земельні відносини** – суспільні відносини щодо володіння, користування та розпорядження землею.

**Земельні спори** – правовідносини щодо розв'язання розбіжностей, пов'язаних із застосуванням норм земельного законодавства щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, які виникають між громадянами, юридичними особами, державними органами та органами місцевого самоврядування.

**Земельні торги** – продаж земельних ділянок або передача в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) на конкурентних засадах, що проводиться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за придбання прав емфітевзису, суперфіцію, або найвищий розмір орендної (суборендної) плати.

**Земельно-правові відносини** – це фактичні суспільні земельні відносини, які врегульовані відповідними нормами земельного права, тобто вони виникають, здійснюються і припиняються відповідно до цих норм.

**Земельно-правові норми** – це встановлені державою загальнообов'язкові правила поведінки, які регулюють взаємовідносини окремих осіб по відношенню до землі, надаючи їм відповідні права і покладаючи на них юридичні обов'язки.

**Землеустрій** – 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.

**Землі житлової та громадської забудови** – земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

**Землі оздоровчого призначення** – землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.

**Землі природно-заповідного фонду** – 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.

**Землі рекреаційного призначення** – це землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

**Землі сільськогосподарського призначення** – землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

**Зони особливого режиму використання земель** – території, які встановлюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

**Зони санітарної охорони** – території, які встановлюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності, У межах цих зон забороняється діяльність, яка може призвести до завдання шкоди об'єктам, навколо яких вони створені.

**Зоологічні парки** – природоохоронні культурно-освітні та науково-дослідні установи, що створюються з метою організації екологічної освітньо-виховної роботи, створення експозицій рідкісних, екзотичних та місцевих видів тварин, збереження їх генофонду, вивчення дикої фауни і розробки наукових основ її розведення у неволі.

**Індексна кадастрова карта (план)** – картографічний документ, що відображає місцезнаходження, межі і нумерацію кадастрових зон і кварталів та використовується для присвоєння

кадастрових номерів земельним ділянкам і ведення кадастрової карти (плану).

**Індустріальний (промисловий) парк** – 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), альтернативної енергетики, зберігання енергії, а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і електронних комунікацій на умовах, визначених Законом та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

**Іпотека** – це застава землі чи майна, за якої земля та майно, що становлять предмет застави, залишається у володінні і користуванні заставодавця або третьої особи.

**Кадастрова зона** – сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів;

**Кадастрова карта (план)** – графічне зображення, що містить відомості про об'єкти Державного земельного кадастру.

**Кадастрове зонування** – встановлення меж кадастрових зон і кварталів.

**Кадастровий квартал** – компактна територія, що визначається з метою раціональної організації кадастрової нумерації та межі якої, як правило, збігаються з природними або штучними межами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, вулицями, шляхами, інженерними спорудами, огорожами, фасадами будівель, лінійними спорудами тощо).

**Кадастровий номер земельної ділянки** – індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування.

**Кадастрові зйомки** – комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок.



**Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади** – одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території.

**Консервація земель** – тимчасове обмеження або припинення їх господарського використання і проведення на таких угіддях комплексу заходів щодо їх відновлення (залуження, заліснення або ренатуралізація).

**Концесійний договір** – договір між концесіонером та концесієдавцем, який визначає порядок та умови реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії.

**Концесія** – форма здійснення державно-приватного партнерства, що передбачає надання концесієдавцем концесіонеру права на створення або будівництво та управління об'єктом концесії, або надання суспільно значущих послуг у порядку та на умовах, визначених концесійним договором, а також передбачає передачу концесіонеру переважної частини операційного ризику, що охоплює ризик попиту та/або ризик пропозиції.

**Кримінальна відповідальність** – найсуворіший вид юридичної відповідальності за земельні правопорушення, що має каральний характер. Вона настає за вчинення особою кримінального правопорушення.

**Кримінальне правопорушення** – суспільно небезпечне винне діяння (дія або бездіяльність), вчинене суб'єктом кримінального правопорушення. Кримінальні правопорушення поділяються на кримінальні проступки і злочини.

**Курорт** – 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.

**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.

**Майновий поручитель** — особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання зобов'язання іншої особи-боржника.

**Малопродуктивні землі** – сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним.

**Масив земель сільськогосподарського призначення** – сукупність 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, ползахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об'єктами тощо).

**Медіатор** – спеціально підготовлена нейтральна, незалежна, неупереджена фізична особа, яка проводить медіацію.

**Медіація** – позасудова добровільна, конфіденційна, структурована процедура, під час якої сторони за допомогою медіатора (медіаторів) намагаються запобігти виникненню або врегулювати конфлікт (спір) шляхом переговорів.

**Межа адміністративно-територіальної одиниці** – це умовна замкнена лінія на поверхні землі (водній поверхні), яка відокремлює її територію від інших територій.

**Межа земельної ділянки** – умовна замкнена ламана лінія, що розмежовує земельні ділянки.

**Межа території територіальної громади** – умовна лінія на поверхні землі (у тому числі на водному просторі), що відокремлює територію однієї територіальної громади від інших територій.

**Метод правового регулювання** – це відповідні характерові земельних відносин способи та прийоми юридичного впливу на поведінку учасників цих відносин з метою забезпечення їх необхідної поведінки в даній сфері діяльності.

**Містобудівна документація** – затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій.

**Містобудування (містобудівна діяльність)** – цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян щодо створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, яка охоплює прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів та збереження традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури.

**Моніторинг земель** – система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

**Мультимодальний термінал** – виробничо-перевантажувальний комплекс будь-якої форми власності, який використовується під час мультимодального перевезення для зміни видів транспорту, виконання операцій навантаження, розвантаження, зберігання вантажів тощо, а під час міжнародного

перевезення також може бути пунктом пропуску (пунктом контролю) через державний кордон України

**Набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю** – це набуття права на земельну ділянку за давністю користування, тобто за умови добросовісного, відкритого і безперервного протягом п'ятнадцяти років користування земельною ділянкою.

**Національні природні парки** – природоохоронні, рекреаційні, культурно-освітні, науково-дослідні установи загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження, відтворення і ефективного використання природних комплексів та об'єктів, які мають особливу природоохоронну, оздоровчу, історико-культурну, наукову, освітню та естетичну цінність.

**Нерухоме майно (нерухомість)** – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

**Нормативна грошова оцінка земельних ділянок** – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

**Об'єкти оренди землі** – земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності.

**Облік кількості земель** – відображення у відомостях і документах даних, які характеризують кожну земельну ділянку, а також землі за площею та складом земельних угідь, розподіл земель за власниками, землекористувачами.

**Облік якості земель** – відображення у відомостях і документах даних, які характеризують земельні угіддя за природними і набутими властивостями, що впливають на їх продуктивність та економічну цінність, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів

**Обмеження у використанні земель** – встановлена заборона на здійснення окремих видів господарської діяльності, пов'язаної з використанням землі, чи утримання від здійснення певних дій, або навпаки, вимога здійснення певних дій чи виконання визначених робіт.

**Обтяження** – заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, або такі, що виникли з правочину.

**Оренда землі** – засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та інших видів діяльності.

**Орендарі земельних ділянок** – юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

**Орендна плата за землю** – це платіж, який орендар вносить орендодавцю за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

**Орендодавці земельних ділянок** – їх власники або уповноважені ними особи або особи, які використовують земельні ділянки на праві емфітевзису.

**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.

**Охорона ґрунтів** – 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 забезпеченням екологічної безпеки довкілля.

**Охорона земель** – система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для

несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

**Охоронні зони** – це території з обмеженим режимом використання, що встановлюються навколо особливо цінних та/або вразливих об'єктів з метою їх охорони, забезпечення нормальних умов експлуатації та, у деяких випадках, зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі, та інші природні об'єкти.

**Пам'ятки природи** – окремі унікальні природні утворення, що мають особливе природоохоронне, наукове, естетичне, пізнавальне і культурне значення, яким надається такий статус з метою збереження їх у природному стані.

**Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва** – найбільш визначні та цінні зразки паркового будівництва, яким надається такий статус з метою їх охорони і використання в естетичних, виховних, наукових, природоохоронних та оздоровчих цілях.

**Підзаконні нормативно-правові акти** – нормативно-правові акти уповноважених органів держави (їх посадових осіб) та інших суб'єктів, що приймаються відповідно до законів з метою розвитку чи деталізації їх положень.

**План земельної ділянки** – графічне зображення, що відображає місцезнаходження, зовнішні межі земельної ділянки та межі земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельних сервітутів), а також розміщення об'єктів нерухомого майна, природних ресурсів на земельній ділянці.

**План зонування території (зонінг)** – документація, що є складовою комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади або генерального плану населеного пункту і визначає умови та обмеження використання території у межах визначених функціональних зон.

**Планування використання та охорони земель** – діяльність уповноважених органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо регулювання використання територій, яка полягає у розробленні та затвердженні відповідної містобудівної документації у вигляді перспективних програм (схем) використання й охорони земельних ресурсів з урахуванням особливостей конкретних територій, на підставі яких приймаються і реалізуються відповідні управлінські рішення.

**Поземельна книга** – документ Державного земельного кадастру, який містить відомості про земельну ділянку.

**Порушені землі** – землі, що втратили свою господарську та екологічну цінність через порушення ґрунтового покриву внаслідок виробничої діяльності людини або дії природних явищ.

**Право власності на землю** – система правових норм, що встановлюють, закріплюють, регламентують і охороняють відносини власності на земельні ресурси, визначають підстави та умови виникнення, здійснення та припинення у суб'єктів права на землю, їх права та обов'язки щодо землі, а також регулюють відносини щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками їх власниками на свій розсуд для задоволення своїх матеріальних потреб і реалізації інших інтересів.

**Право добросусідства** – сукупність правових норм, які регулюють відносини, що виникають між власниками та користувачами сусідніх (в т. ч. суміжних) земельних ділянок.

**Право земельного сервітуту** – право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

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

**Право спільної власності на земельну ділянку** – це право власності двох або більше осіб на одну земельну ділянку. Тобто спільна власність характеризується єдністю об'єкта та множинністю суб'єктів.

**Правомочність володіння землею** – це суспільно-економічне ставлення певної особи до наявної у неї земельної ділянки, право фактичного (фізичного чи господарського) панування над нею, не пов'язане з використанням її корисних властивостей, коли в стосунках з іншими особами ця особа ставиться до цієї ділянки як до «своєї».

**Правомочність користування землею** – це право власника задовольняти за допомогою землі свої потреби шляхом використання її корисних властивостей, здійснюючи безпосередню господарську експлуатацію земельної ділянки для заданих цілей.

**Правомочність розпорядження землею** – це можливість власником здійснювати гарантовані йому законом дії, спрямовані на зміну юридичного статусу, економічного призначення чи стану земельних ділянок, визначення їх юридичної долі (передача у власність, продаж, дарування, застава, заповіт та ін.).

**Прибережні захисні смуги** – природоохоронні території з режимом обмеженої господарської діяльності, що встановлюються вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм в межах водоохоронних зон з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності.

**Природні заповідники** – природоохоронні, науково-дослідні установи загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження в природному стані типових або унікальних для даної ландшафтно-ї зони природних комплексів з усією сукупністю їх компонентів, підтримання природних спонтанних процесів і явищ, вивчення природних процесів і явищ, що відбуваються в них, розробки наукових засад охорони навколишнього природного середовища, ефективного використання природних ресурсів та екологічної безпеки.

**Природно-сільськогосподарська зона** – найвища таксономічна одиниця районування території України, яка характеризується відповідним балансом тепла і вологи, що визначає головні особливості ґрунтоутворення, формує зональні типи і підтипи ґрунтів, яким притаманні зональні типи сільськогосподарського виробництва, визначеним



співвідношенням земельних, у тому числі сільськогосподарських угідь, а також певними системами агротехнічних і меліоративних заходів.

**Природно-сільськогосподарська провінція** – частина зони, що характеризується фаціальними особливостями ґрунтового покриву, з наростанням континентальності клімату (у тому числі тривалості вегетаційного періоду, його тепло- і вологозабезпеченості, сніжності зими, наявності суховійних явищ тощо).

**Природно-сільськогосподарське районування земель** – це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур.

**Природно-сільськогосподарський округ** – частина провінції, яка відрізняється геоморфологічними та гідрологічними особливостями, характером ґрунтоутворюючих порід, макро- і мезокліматом, а також контурністю сільськогосподарських угідь і особливостями прояву процесів деградації земель та ґрунтів. Округи виділяються головним чином за узагальненим типом рельєфу і характером ґрунтоутворюючих порід.

**Природно-сільськогосподарський район** – ареал у межах адміністративно-територіальної одиниці - області, який є частиною природно-сільськогосподарського округу та характеризується відносно однорідними ґрунтово-кліматичними умовами, подібністю розчленування і дренажності території та інших показників, що впливають на продуктивність використання земель.

**Проект землеустрою** – сукупність економічних, проектних і технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити за таким проектом.

**Регіональні ландшафтні парки** – природоохоронні рекреаційні установи місцевого чи регіонального значення, що створюються з метою збереження в природному стані типових або унікальних природних комплексів та об'єктів, а також забезпечення умов для організованого відпочинку населення.

**Режимоутворюючий об'єкт** – об'єкт природного або штучного походження, під яким та /або навколо якого у зв'язку з його природними або набутими властивостями згідно із законом встановлюються обмеження у використанні земель.

**Рекреаційні зони** – ділянки суші і водного простору, призначені для організованого масового відпочинку населення і туризму.

**Рекультивация порушених земель** – комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель.

**Робочий проект землеустрою** – сукупність економічних, проектних і технічних документів з використання та охорони земель, що включає розрахунки, опис, креслення технічних рішень, кошторис, реалізацію яких передбачається здійснити протягом строку, встановленого цим проектом.

**Самозалісена ділянка** – це земельна ділянка будь-якої категорії земель (крім земель лісгосподарського призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення) площею понад 0,5 гектара, вкрита частково чи повністю лісовою рослинністю, заліснення якої відбулося природним шляхом.

**Санітарно-захисні зони** – це території з обмеженим режимом використання, що встановлюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. У межах таких зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

**Спільна сумісна власність на земельну ділянку** – належність земельної ділянки як єдиного об'єкта права власності кільком суб'єктам права власності на неї без визначення часток учасників спільної власності.

**Спільна часткова власність на земельну ділянку** – належність земельної ділянки як єдиного об'єкта права власності

кільком суб'єктам права власності на неї з визначенням частки кожного з учасників спільної власності.

**Способи захисту прав на земельні ділянки** – це дії державних органів у межах їх компетенції, які безпосередньо спрямовані на захист земельних прав громадян та юридичних осіб (визнання права на землю судом, розгляд земельних спорів радою, опротестування прокуратурою акта органу державної влади, що порушує права на землю тощо).

**Суб'єкт земельного правопорушення** – це особа, яка його вчинила і повинна за це нести відповідальність.

**Суборенда земельної ділянки** – передача орендарем земельної ділянки або її частини згідно з договором оренди або за письмовою згодою орендодавця у володіння і користування іншій особі без зміни цільового призначення.

**Суперфіцій** – право користування чужою земельною ділянкою для забудови.

**Територіальна громада** – жителі, об'єднані постійним проживанням у межах села, селища, міста, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або добровільне об'єднання жителів кількох сіл, селищ, міст, що мають єдиний адміністративний центр.

**Територія територіальної громади** – нерозривна територія, в межах якої територіальна громада здійснює свої повноваження щодо вирішення питань місцевого значення відповідно до Конституції і законів України, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування.

**Технічна документація із землеустрою** – сукупність текстових та графічних матеріалів, що визначають технічний процес проведення заходів з використання та охорони земель без застосування елементів проектування.

**Техногенно забруднені землі** – це землі забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призвела до деградації земель та негативного впливу на довкілля і здоров'я людей.

**Угода за результатами медіації** – угода, що фіксує результат домовленості сторін медіації щодо врегулювання конфлікту (спору).

**Учасник земельних торгів** – фізична або юридична особа, яка розмістила в електронній торговій системі документи, зазначені в ч. 7 ст. 137 ЗКУ, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зробила закриту цінову пропозицію і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, виставленою на земельних торгах.

**Фермерське господарство** – 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.

**Формування земельної ділянки** – полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав та передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

**Цивільно-правова відповідальність** – форма державного примусу, що полягає у стягненні на користь потерпілого майнових санкцій і накладенні на правопорушника невігідних майнових наслідків.

**Цільове призначення земельної ділянки** – допустимі напрями використання земельної ділянки відповідно до встановлених законом вимог щодо використання земель відповідної категорії та визначеного виду цільового призначення.

**Юридична відповідальність** – це юридичний обов'язок порушника юридичної норми відповідати за свою суспільно-негативну поведінку та прийняти на себе негативні правові наслідки через заходи державного примусу. Підставою юридичної відповідальності є вчинення правопорушення. Вона поділяється на адміністративну, кримінальну, цивільно-правову та дисциплінарну.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Водний кодекс України : Закон України від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
2. ДБН 2.2-12:2019. Планування та забудова територій. Видання офіційне. URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf> (дата звернення: 07.04.2024).
3. Деякі питання Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.06.2020 р. № 614. Дата оновлення: 15.11.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/614-2020-%D0%BF#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
4. Житловий кодекс України : Закон України від 30.06.1983 р. № 5464-Х. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 12.04.2024).
5. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-ІІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 12.04.2024).
6. Кодекс України про адміністративні правопорушення : Закон України від 07.12.198 р. 4 № 8073-Х. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 1984. № 51. Ст. 1122.
7. Кодекс України про надра : Закон України від 27.07.1994 р. № 132/94-ВР. Дата оновлення: 01.10.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132/94-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
8. Конституція України : Закон 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> (дата звернення: 14.04.2024).
9. Кримінальний кодекс України : Закон України від 05.04.2001 р. № 2341-ІІІ. Дата оновлення: 28.03.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text> (дата звернення: 15.04.2024).

10. Лісовий кодекс України : Закон України від 21.01.1994 р. № 3852-ХІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
11. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
12. Про автомобільний транспорт : Закон України від 05.04.2001 р. № 2344-ІІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2344-14#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
13. Про архітектурну діяльність : Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
14. Про введення воєнного стану в Україні : Указ Президента України від 24.02.2022 р. № 64/2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text> (дата звернення: 20.05.2024).
15. Про використання земель оборони : Закон України від 27.11.2003 р. № 1345-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1345-15#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
16. 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. Дата оновлення: 31.03.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
17. Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 р. № 821. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/821-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
18. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди

- земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель : Закон України від 19.10.2022 р. № 2698-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text> (дата звернення: 21.05.2024).
19. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту державного кордону України : Закон України від 24.02.2023 р. № 2952-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2952-20#Text> (дата звернення: 21.05.2024).
  20. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження лісів : Закон України від 20.06.2022 р. № 2321-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2321-20#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
  21. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : Закон України від 12.05.2022 р. № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> (дата звернення: 21.05.2024).
  22. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : Закон України від 24.03.2022 р. № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> (дата звернення: 21.05.2024).
  23. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 12.04.2024).
  24. Про Генеральну схему планування території України : Закон України від 07.02.2002 р. № 5459-VI. Дата оновлення: 18.11.2012. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14#Text> (дата звернення: 14.04.2024).

25. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. Дата оновлення: 31.12.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 15.04.2024).
26. Про державний контроль за використанням та охороною земель : Закон України від 19.06.2003 р. № 963-IV. Дата оновлення: 19.11.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text> (дата звернення: 15.04.2024).
27. Про державно-приватне партнерство : Закон України від 01.07.2010 р. № 2404-VI. Дата оновлення: 03.09.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2404-17#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
28. Про державну підтримку інвестиційних проєктів із значними інвестиціями в Україні : Закон України від 17.12.2020 р. № 1116-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1116-20#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
29. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. Дата оновлення: 15.04.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 15.04.2024).
30. Про екологічну мережу України : Закон України від 24.06.2004 р. № 1864-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1864-15#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
31. Про електронні комунікації : Закон України від 16.12.2020 р. № 1089-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1089-20#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
32. Про залізничний транспорт : Закон України від 04.07.1996 р. № 273/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/273/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 14.04.2024).



33. Про заставу : Закон України від 02.10.1992 р. № 2654-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
34. Про затвердження Кодифікатора адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад: наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 26.11.2020 р. № 290. Дата оновлення: 24.05.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0290914-20#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
35. Про затвердження Положення про громадських інспекторів з охорони довкілля : наказ Міністерства екології та природних ресурсів України від 27.02.2002 р. № 88. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0276-02#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
36. Про затвердження Положення про моніторинг земель : Постанова Кабінету Міністрів України від 20.08.1993 р. № 661 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 21.08.2019 р. № 760). Дата оновлення: 22.05.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661-93-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.04.2024).
37. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. Дата оновлення: 19.03.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.04.2024).
38. Про затвердження Порядку визначення втрат лісгосподарського виробництва : Постанова Кабінету Міністрів України від 09.06.2023 р. № 588. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/588-2023-%D0%BF#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
39. Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України : Постанова

- Кабінету Міністрів України від 16.06.2021 р. № 637. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
40. Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель : Постанова Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 р. № 681. Дата оновлення: 22.05.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
41. Про затвердження Порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки : Постанова Кабінету Міністрів України від 29.04.2015 р. № 321. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/321-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення: 07.04.2024).
42. Про затвердження Порядку складення плану земельно-господарського устрою території населеного пункту : Постанова Кабінету Міністрів України від 22.02.2008 р. № 79. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/79-2008-%D0%BF#Text> (дата звернення: 07.04.2024).
43. Про затвердження Правил охорони електричних мереж : Постанова Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 р. № 1455. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1455-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
44. Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів : Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2002 р. № 1747. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1747-2002-%D0%BF#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
45. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. Дата оновлення: 31.12.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 14.04.2024).

46. 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> (дата звернення: 14.04.2024).
47. Про індустріальні парки : Закон України від 21.06.2012 р. № 5018-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
48. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
49. Про концесію : Закон України від 03.10.2019 р. № 155-IX. Дата оновлення: 31.03.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/155-20#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
50. Про курорти : Закон України від 05.10.2000 р. № 2026-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2026-14#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
51. Про медіацію : Закон України від 16.11.2021 р. № 1875-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1875-IX#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
52. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
53. Про мультимодальні перевезення : Закон України від 17.11.2021 р. № 1887-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1887-20#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
54. Про оренду державного та комунального майна : Закон України від 03.10.2019 р. № 157-IX. Дата оновлення: 07.09.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
55. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. Дата оновлення: 03.09.2023. URL:

- <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
56. Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів : Закон України від 03.03.2022 р. № 2116-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2116-20#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
57. Про особисте селянське господарство : Закон України від 15.05.2003 р. № 742-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/742-15#Text> (дата звернення: 12.04.2024).
58. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV. Дата оновлення: 18.05.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення: 15.04.2024).
59. Про охорону культурної спадщини : Закон України від 08.06.2000 р. № 1805-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
60. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України від 25.06.1991 р. № 1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
61. Про Перелік пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації : Закон України від 23.09.2008 р. № 574-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/574-VI#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
62. Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам : Постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.2093 р. № 284. Дата оновлення: 05.03.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
63. Про правовий режим воєнного стану : Закон України від 12.05.2015 р. № 389-VIII. URL:

- <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text> (дата звернення: 20.05.2024).
64. Про природно-заповідний фонд України : Закон України від 16.06.1992 р. № 2456-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text> (дата звернення: 07.04.2024).
65. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 07.04.2024).
66. Про транспорт : Закон України від 10.11.1994 р. № 232/94-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/232/94-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
67. Про трубопровідний транспорт : Закон України від 15.05.1996 р. № 192/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/192/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 14.04.2024).
68. Про фермерське господарство : Закон України від 19.06.2003 р. № 973-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15#Text> (дата звернення: 12.04.2024).
69. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 14.04.2024).

Навчальне видання

*Ліщинський Анатолій Георгійович  
Швець Оксана Михайлівна  
Бухальська Тетяна Володимирівна  
Наконечна Жанна Васиївна*

## **ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО**

*Підручник*

*Друкується в авторській редакції*

*Технічний редактор      Галина Сімчук*

*Видавець і виготовлювач  
Національний університет  
водного господарства та природокористування  
вул. Соборна, 11, м. Рівне, 33028.*

*Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до державного  
реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів видавничої  
продукції РВ № 31 від 20.04.2005 р.*