

А. І. Ріпенко
О. М. Пащенко

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО УКРАЇНИ

Навчальний посібник

Київ
ВД «Дакор»
2016

УДК ____
ББК ____
Р__

Рекомендовано рішенням Вченої ради
Одеського державного університету внутрішніх справ
(протокол № 6 від 02.02.2016)

Рецензенти:

Кулинич Павло Федотович, д-р ю.н., завід. від. проблем аграр., зем. та еколог. права Інституту держави і права ім. В.М. Корецького НАН України;

Мірошниченко Анатолій Миколайович, д-р ю.н., проф., член Вищої Ради Юстиції України.

Відомості про авторів:

Ріпенко Артем Ігорович, к.ю.н., доц. каф. соц.-правових дисц.юр. ф-ту Одеського державного ун-ту внутрішніх справ, ст. наук. співробітник від. проблем аграрного, зем. та еколог. права Інституту держави і права ім. В.М. Корецького НАН України;

Пащенко Олександр Миколайович, к.ю.н., доц., завід. каф. соц.-правових дисц. юрид. ф-ту Одеського державного університету внутрішніх справ.

Ріпенко А. І., Пащенко О. М.

Р__ **Земельне право України** [текст] : навч. посібн. / А. І. Ріпенко, О. М. Пащенко. — Київ : ВД «Дакор», 2016. — 236 с.

ISBN 978-617-7020-__-__

Анотація

УДК
ББК

ISBN 978-617-7020-__-__

© Ріпенко А. І., Пащенко О. М., 2016
© ТОВ «Дакор», 2016

ЗМІСТ

Передмова	2
------------------------	---

ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

Тема 1. Предмет, методи, принципи і система земельного права	9
Тема 2. Джерела земельного права	23
Тема 3. Право власності на землю	31
Тема 4. Право землекористування і його види	48
Тема 5. Земельні сервітути та обмеження прав на землю	57
Тема 6. Підстави, умови і порядок набуття та реалізації прав на землю	64
Тема 7. Цивільно-правові угоди, придбання земельних ділянок та їх продаж на конкурентних засадах	71
Тема 8. Гарантії прав на землю	84
Тема 9. Правове забезпечення охорони земельних ресурсів	92
Тема 10. Правове регулювання управління в галузі використання та охорони земель	101
Тема 11. Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства	118

ОСОБЛИВА ЧАСТИНА

Тема 12. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення	125
Тема 13. Правовий режим земель житлової та громадської забудови (земель населених пунктів)	133
Тема 14. Правовий режим земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	141
Тема 15. Правовий режим земель оздоровчого призначення ..	148
Тема 16. Правовий режим земель рекреаційного призначення	154

Тема 17. Правовий режим земель історико-культурного призначення	160
Тема 18. Правовий режим земель лісогосподарського призначення	165
Тема 19. Правовий режим земель водного фонду	174
Тема 20. Правове регулювання використання земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	182
Перелік нормативних актів та рекомендованої літератури до кожної теми	190

ПЕРЕДМОВА

Земельне право України — одна із галузей української системи права, правової науки та відособлена навчальна дисципліна. Нормативно-правову базу земельного права складає діюча система вітчизняного земельного законодавства, головна мета якого полягає в розширенні сфери правового регулювання суспільних відносин щодо раціонального використання та ефективної охорони земельних ресурсів країни як основного засобу виробництва і просторово-операційного базису.

У посібнику в стислій та зрозумілій формі викладені основні положення сучасного земельного права. У додатках наведено основні нормативно-правові акти, документи судової практики, а також рекомендовану літературу. Особливістю запропонованого навчального посібника є врахування суміжного правового регулювання низки питань земельного права у безпосередньому зв'язку з нормами інших галузей права, зокрема цивільно-правовою характеристикою прав на землю та їх обмежень, договірних засад набуття прав на землю тощо.

Навчальний посібник «Земельне право України» розрахований на студентів, юристів, землевпорядників, геодезистів, державних службовців та посадових осіб місцевого самоврядування, викладачів.

На думку авторів посібника, засвоєння запропонованого матеріалу буде цілком достатньо для успішної здачі заліку або іспиту з дисципліни, що вивчається, вирішення прикладних завдань, представництва інтересів у судах при розгляді «земельних справ», спілкуванні із посадовими особами органів виконавчої влади та місцевого самоврядування тощо.

Опанування предмету Земельного права України, на думку авторів посібника, є дуже корисним, оскільки існує значний попит на фахівців із земельного права в Україні, а пропозиція добре підготовлених спеціалістів є обмеженою. В умовах динамічного

розвитку земельних відносин і відповідного законодавства, фахівць з якісною теоретичною підготовкою може претендувати на гідну оплату праці та кар'єрне зростання.

Отже, бажаємо успіхів !

А. Ріпенко, О. Пашенко

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ СКОРОЧЕНЬ

АРК —	Автономна Республіка Крим
ВГСУ —	Вищий господарський суд України
ВК —	Водний кодекс України
ВРУ —	Верховна Рада України
ВСУ —	Верховний Суд України
ГК —	Господарський кодекс України
ГОСТ —	Державний стандарт (рос. — Государственный стандарт)
ГПК —	Господарський процесуальний кодекс України
ДБН —	Державні будівельні норми
Держземагенство —	Державне агентство земельних ресурсів України
Держкомзем —	Державний комітет України по земельних ресурсах, Державний комітет України із земельних ресурсів
Держгеокадастр —	Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру
ДК —	Державний класифікатор
ДСТУ —	Державний стандарт України
ДСанПіН —	Державні санітарні правила і норми
ЄС —	Європейський Союз
ЗК —	Земельний кодекс України
Закон —	Закон України
КАС —	Кодекс адміністративного судочинства України
КЗпП —	Кодекс законів про працю України
КК —	Кримінальний кодекс України
КПК —	Кримінальний процесуальний кодекс України
КМУ —	Кабінет Міністрів України

КСУ —	Конституційний Суд України
Конституція —	Конституція України
КУпАП —	Кодекс України про адміністративні правопорушення
ЛК —	Лісовий кодекс України
Мінагрополітики —	Міністерство аграрної політики та продовольства України
Мінприроди —	Міністерство екології та природних ресурсів України
Мінregion —	Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України
ПК —	Податковий кодекс України
ПКМ —	постанова Кабінету Міністрів України
С.г. —	сільськогосподарський (-ке...)
Л.г. —	лісогосподарський (-ке...)
ЦК —	Цивільний кодекс України
ЦПК —	Цивільний процесуальний кодекс України
ISO —	Міжнародна організація стандартизації (The International Organization for Standardization)

ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

Тема 1

ПРЕДМЕТ, МЕТОДИ, ПРИНЦИПИ І СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

1. Земля як частина природного середовища і життєвий простір суспільства. Земля як об'єкт власності і господарювання. Земля як адміністративно-територіальний, економічний та політичний і правовий простір

Термін «земля» має безліч визначень і значень. У природознавстві, економіці, геополітиці, праві тощо **термін «земля»** розглядається в різних аспектах, основними з яких є наступні:

1. Земля — це найважливіша частина навколишнього природного середовища, що характеризується різними властивостями (рельєфом, ландшафтом, наявністю/відсутністю ґрунтового шару, рослинності тощо).

2. Земля є первинним елементом екосистеми (середовища перебування живих організмів, разом з ними самими в їхній єдності і взаємодії). Вона виступає основою розміщення та існування інших природних ресурсів.

3. Земля — це простір (територія), необхідний для розміщення та функціонування місць розселення людей (міст, сіл, інших населених пунктів), виробничих, рекреаційних та інших об'єктів, здійснення людського спілкування та різноманітної діяльності.

4. Сукупність «земельних ділянок» — індивідуалізованих частин «землі», здатних служити об'єктами цивільних та інших прав.

5. Земля — це простір, який є основою: державного суверенітету; адміністративно-територіального поділу країни на відповідні одиниці (області, райони, міста, селища, села); виробничої та іншої господарської діяльності;

6. Земля виступає незамінним засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві.

7. Земля має інвестиційний потенціал для економічного розвитку суспільства, тощо.

У найбільш вживаному в законодавстві та правозастосовчій практиці значенні (з правової точки зору) під «землею» слід розуміти розташований над надрами поверхневий шар.

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

2. Поняття та особливості суспільних відносин як предмету земельного права

Суспільні відносини — це зв'язки і взаємодії (економічні, соціальні, культурні та ін.) між людьми, їх групами та об'єднаннями в процесі спільної діяльності.

Земельні відносини — це суспільні відносини стосовно використання, охорони та відтворення землі. Вони складають предмет земельного права.

Об'єктом земельних відносин є земля, що в науці прийнято вважати тією особливістю, яка відрізняє земельні правовідносини від усіх інших. Саме за ознакою, перш за все, цього специфічного об'єкта виділяються суспільні земельні відносини та сама галузь земельного права.

Особливості суспільних земельних відносин визначають наступні фактори:

- земля є **творінням природи**, тобто створена без трудової участі людини або суспільних витрат. Кількісно і якісно

вона обмежена природною сферою, а тому її просторові межі важко або взагалі неможливо відтворити. Таким чином земельне законодавство регламентує відносини щодо використання та охорони земель (територій) природного походження. Правовий режим штучно створених (збудованих, насипаних) територій визначається переважно цивільним законодавством;

- земля має статус **основного національного багатства**, що перебуває під особливою охороною держави і є об'єктом права власності Українського народу (ст.ст. 13, 14 Конституції). Даний статус означає гарантоване, з боку держави, право кожного громадянина користуватися землями на праві загального (безоплатного) і спеціального (платного) землекористування, на одержання земельних ділянок у приватну власність на безоплатній основі (ст. 121 ЗК), на одержання т.з. «частки з суспільних фондів споживання», які формуються, зокрема за рахунок надходження до Державного і місцевих бюджетів коштів (податки, збори) за спеціальне використання природних ресурсів та інших об'єктів, що мають статус національного багатства України¹;
- **права власника земельної ділянки мають цілу низку обмежень** (на відміну від традиційної абсолютизації прав власника у доктрині цивільного права²) з огляду на те, що:

1. Набуття земельної ділянки у приватну власність, навіть іноземними громадянами або юридичними особами, не припиняє права власності на неї Українського народу;

2. Власник земельної ділянки може розпорядитися нею лише способами, прямо дозволеними чинним законодавством і

¹ Стосовно правового режиму «національного багатства України» див.: Закон «Про власність» від 07.02.1991 р. (втратив чинність на підставі Закону від 27.04.2007 р.)

² У цивілістичній доктрині право власності на майно також не є необмеженим, адже власнику завжди протистоять інші особи, що теж мають різноманітні права та інтереси, які охороняються законом.

не може розпорядитися нею шляхом вивезення, переміщення, знищення (пошкодження);

3. Власник зобов'язаний постійно платити за володіння та користування власною земельною ділянкою. Тобто він, фактично, є платником ренти, одержувачем якої є Український народ;

4. Власник може використовувати земельну ділянку лише в межах її спеціального цільового призначення (чітко визначеної мети), а також зобов'язаний здійснювати таке користування раціонально (розумно);

5. Земельна ділянка **не має реальної вартості (собівартості)**, а тому, з точки зору економічної теорії, не є товаром. Собівартість є грошовим вираженням витрат на виробництво та реалізацію продукції, робіт, послуг. Природне походження земельної ділянки виключає будь-які витрати на її виробництво;

6. Земельна ділянка **є єдиним дійсно нерухомим об'єктом** (наприклад, будівлю можна перемістити). Земельну ділянку можна лише умовно перемістити у просторі шляхом збільшення або зменшення її фізичних (юридичних) меж;

7. Земельна ділянка **не має строку амортизації**. За умов цільового та раціонального використання якості та інші корисні властивості земельної ділянки повинні тільки збільшуватись¹. Відмова від використання земельної ділянки також не призводить до втрати її властивостей, зношення або приведення у стан непридатності, як це відбувається із речами (майном) створеними людиною. Таким чином, автоматичного перенесення вартості земельної ділянки на вартість продукції, що виробляється (**амортизація**), не відбувається;

8. Земельна ділянка є єдиним об'єктом неживого світу, що **має властивість живого — родючість**. Родючі землі є єдиним і унікальним (незамінним) засобом виробництва у сільському та лісовому господарствах.

¹ Відповідно до ст.ст. 91, 96 ЗК власник та землекористувач, зокрема, зобов'язані підвищувати родючість ґрунтів.

3. Методи регулювання у земельному праві

Визначимо те, що прийнято вважати другою після предмета галузі права невід'ємною ознакою будь-якої галузі вітчизняного права — **її метод** (правового регулювання)¹. **Це — сукупність способів і прийомів впливу на учасників земельних відносин. У земельному праві метод є публічно-приватним.** Його публічна складова проявляється у відносинах з ведення державного земельного кадастру, моніторингу земель, управління їх використанням і охороною тощо (відносини влади-підпорядкування, імперативні), приватна — у відносинах щодо володіння, користування, розпорядження земельними ділянками та ін. (відносини за яких сторони є рівними, диспозитивні).

В цілому публічний метод властивий адміністративному праву, приватний — цивільному. Їх особливе поєднання — земельному. Своєрідна «родзинка» земельного права полягає у їх органічному поєднанні, що можна назвати його методологічною особливістю. У сучасному земельному праві імперативне (публічне) регулювання переважає над диспозитивним (приватним). Такий підхід є цілком виправданим, з огляду на унікальність землі, як об'єкту правовідносин. В той же час, земельне право являє собою якісно інше правове утворення (правову конструкцію), ніж проста сума інститутів адміністративного та цивільного права.

4. Принципи земельного права

Принципи земельного права — це основні (імперативні) ідеї і положення, що відображають суть норм земельного права. Вони можуть окремо закріплюватись у нормативно-правових актах. Наприклад, ст. 5 ЗК перераховує деякі принципи земельного законодавства, а

¹ Іноді до критеріїв виділення правових галузей в науці додатково відносять: зацікавленість суспільства, наявність кодифікованого акта тощо.

|| також впливати із самого змісту правових норм, положень правової доктрини та ін.¹

Серед галузевих (спеціальних) принципів земельного права можна виділити:

- **принцип пріоритету права власності на землю Українського народу.** Зазначений принцип, закріплений у ч. 1 ст. 13 Конституції. Чинне земельне законодавство, на жаль, безпосередньо не розкриває його зміст. Опосередковано цей принцип знаходить свою реалізацію через норми таких правових інститутів, як безоплатна передача земель у власність, плата за землю, вилучення (викуп) земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності тощо;
- **принцип пріоритету вимог екологічної безпеки.** Його сутність зводиться до мінімізації екологічно шкідливого впливу від діяльності з використання земель, настільки, наскільки це можливо в конкретних умовах;
- **принцип цільового та раціонального використання земель.** Необхідність використання земель згідно із певною, заздалегідь встановленою в адміністративному порядку метою, як принцип земельного права, поступово втрачає актуальність. У теоретичних дослідженнях активно розглядається питання заміни принципу цільового використання земель їх плануванням і зонуванням, а також принципом раціонального використання. **Раціональне використання земель (від лат. ratio — розум)** — найбільш ефективне їх використання при дотриманні екологічних та інших встановлених в суспільстві вимог. Тобто, розумним є використання землі, яке передбачає отримання

найбільшої користі при мінімізації шкоди, що наноситься земельній ділянці або повного виключення такої шкоди;

- **принцип особливого правового режиму земель відповідних категорій.** Правовий режим певної категорії земель визначає зміст і обсяг прав стосовно відповідних земель (окремих земельних ділянок). Імперативність даного принципу також поступово слабшає. Він змінюється визначенням правового режиму земель шляхом планування (зонування) території;
- **принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель і їх охорони** стосується в першу чергу земель, які використовуються та (або) є придатними до використання в якості засобу виробництва у сільському господарстві.
- **принцип державного контролю за використанням і охороною земель.** Використання та охорона земельних ділянок підлягають обов'язковому контролю з боку уповноважених органів державної влади та місцевого самоврядування. Винні в порушенні законодавства підлягають притягненню до відповідальності;
- **принцип платності використання земель.** Використання землі за загальним правилом є платним. Це закріплено в ч. 1 ст. 206 ЗК, однак, не згадується в положеннях ПКУ України. Раніше аналогічне положення містилося у ст. 2 Закону «Про плату за землю», що втратив чинність.

У науковій літературі виділяють і інші галузеві (спеціальні) принципи, наприклад, принцип переважного права власності держави на землю тощо.

¹ Треба мати на увазі, що у практичній діяльності юриста іноді важко апелювати до принципів права як таких (не закріплених у законі). Вітчизняна правова доктрина вирізняє принципи права і принципи законодавства.

5. Співвідношення земельного права з суміжними галузями права

Земельне право знаходиться в тісному зв'язку і взаємодії з іншими галузями вітчизняної системи права. Інакше спільність всього нормативного матеріалу не могла б називатися «системою».

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

В конституційному праві превалюють питання державного та адміністративно-територіального устрою, сама ж «земля» тут розглядається¹ як територія — ознака держави, основа суверенітету, а не як базис для розміщення продуктивних сил та засіб виробництва². Базові принципи земельного права і земельного законодавства встановлені саме на конституційному рівні.

Земельне право активно використовує інструментарій **адміністративного права** у відносинах стороною яких виступають суб'єкти владних повноважень. Такі земельні відносини виникають, змінюються або припиняються на підставі адміністративно-правових актів. Наприклад, здійснення будь-яких управлінських функцій у сфері використання та охорони земель: планування, моніторинг, контроль за використанням та охороною земель тощо ґрунтується на використанні адміністративно-правових способів впливу. До специфічних земельних відносин, які не можна вважати суто адміністративними, можна віднести земельно-кадастрові: ведення бази земельного кадастру та ін.; земельно-облікові; земельно-оціночні; «технічні», а також добросусідські та інші відносини.

¹ Водночас, ст.ст. 13, 14, 142 Конституції привертають увагу до земель як об'єкта права власності.

² Хоча в самій Конституції більшість статей присвячена питанням власності на землю. Наприклад, ст.ст. 13, 14, ч. 7 ст. 41, 142 та охороні довкілля, в тому числі при використанні земель ст.ст. 13, 14, 16, 41, 50, 66 тощо. Питання права власності на землю Українського народу будуть висвітлені далі.

Питання співвідношення земельного та **цивільного права** є дуже дискусійним. У найбільш загальних рисах можна сказати, що в земельному праві домінує публічний інтерес, а отже імперативний спосіб правового регулювання (регулювання питань нормування, контролю, охорони земельних ресурсів), у цивільному — диспозитивність (вчинення правочинів щодо земельних ділянок тощо). За загальним правилом, **цивільне право не регламентує більшу частину земельних відносин, які мають публічний характер**.

Таким чином, **цивільне право регламентує**: зміст права власності на землю; види майнових прав; межі правомочностей власника і володільців інших майнових прав; відносини, пов'язані з обігом землі як об'єкта права власності (з урахуванням дозволів та обмежень, встановлених нормами земельного права); зобов'язальні відносини, об'єктом яких є земля.

Цивільне право не регламентує: відносини у сфері надання та вилучення земель; здійснення управлінських функцій: планування, землеустрій, моніторинг, ведення Державного земельного кадастру, реєстрації прав на землю, здійснення контролю за використанням та охороною земель; відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва; відносини у сфері охорони та відтворення земель тощо.

Земельне право часто розглядається як частина (підгалузь) **природоресурсного права**. Дійсно, земельні відносини — це основа (підґрунтя) всіх поресурсних відносин: флористичних, фауністичних, водних, надрових тощо, про що зазначається у ст. 3 ЗК. Однак кодифікація поресурсних норм на сьогодні здійснюється окремо стосовно кожного виду природних ресурсів¹.

Існує науково обґрунтована думка, що земельне право є підгалуззю **екологічного права** як комплексної галузі (у широкому розумінні). У вузькому розумінні дані галузі розглядаються як самостійні але нерозривно пов'язані.

Аграрне право є комплексною галуззю, а тому регламентує відносини, які не мають предметної єдності: майнові, трудові,

¹ Див.: Водний та Лісовий кодекси, Кодекс України про надра тощо.

управлінські, земельні тощо і регламентуються нормами цивільного, господарського, трудового, адміністративного, земельного та інших галузей права. У той же час, земельне право регулює відносини стосовно використання та охорони не тільки земель сільськогосподарського призначення (основи агропромислового комплексу, с.г. виробництва), але і земель інших категорій.

Вищенаведене доктринальне (теоретичне) співвідношення не є усталеним в науці та залежить від позиції законодавця. Наприклад, прийняття у майбутньому Екологічного кодексу України із включенням до його змісту норм Земельного, Водного, Лісового кодексів та Кодексу України про надра, можливо, змінило б теоретичні підходи до галузевого розподілу правового матеріалу.

6. Система сучасного земельного права та земельного законодавства

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

Правові інститути утворюють загальну і особливу частини земельного права. До загальної частини прийнято відносити наступні інститути: права власності на землю і право землекористування, плати за землю, управління в галузі використання та охорони земель та ін. До особливої — інститути, що регламентують правовий режим окремих категорій земель.

Земельне законодавство — форма земельного права. Система земельного законодавства має свою внутрішню цілісну структуру і складається із Конституції, а також

|| прийнятих у розвиток її положень Земельного кодексу, інших законодавчих та підзаконних актів.

7. Земельні правовідносини: поняття й види

До земельних правовідносин слід відносити вольові (свідомі, виражені зовнішньо у вигляді волевиявлення — поведінки суб'єктів) суспільні відносини між людьми та їх групами, врегульовані нормами земельного права.

Змістом земельних правовідносин є права і обов'язки їх учасників в галузі використання та охорони земель. Офіційне закріплення поняття «земельні відносини»¹ можна знайти в ст. 2 ЗК, але воно не вичерпує всіх видів таких відносин, та, фактично, не відповідає їх змісту.

Суб'єктами (учасниками) земельних правовідносин є фізичні особи, юридичні особи, територіальні громади, держава². Специфічною земельною правосуб'єктністю наділений Український народ³. Однак, на нашу думку, даний суб'єкт не бере безпосередньої участі у переважній більшості земельних відносин. Наприклад, питання зміни територіальних меж держави (земельної території) регулюються, насамперед нормами конституційного (державного) і міжнародного, але не земельного права.

Правова доктрина визначає, в якості особливого суб'єкта земельних відносин, Український народ. Конституція (ст. 13) нормативно закріплює публічно-правовий статус земельної правосуб'єктності Українського народу.

¹ Суспільні відносини щодо володіння, користування та розпорядження землею.

² Виділяють також «неспецифічних суб'єктів» земельних правовідносин. Йдеться про випадки, коли земля належить іноземним державам, міжнародним організаціям, перебуває у власності АРК.

³ Цікаво, що згідно з положеннями ЦК, Народ визнається суб'єктом права власності, проте, до кола учасників цивільних відносин не належить.

Об'єктами земельних правовідносин прийнято вважати «землі» (у межах території України), земельні ділянки (індивідуально-визначені частини землі), земельні частки (паї) та права на них¹.

Зміст земельних правовідносин складають права і обов'язки їх учасників стосовно використання та охорони земель.

Підставами виникнення, зміни і припинення земельних відносин є певні юридичні факти, тобто юридично значимі обставини у вигляді **вольових дій** суб'єктів земельних відносин: договорів (правочинів), актів органів влади, судових рішень тощо та **подій, не пов'язаних із їх волею**: стихійні лиха, військові дії, смерть фізичної особи тощо. У певних випадках земельні правовідносини можуть виникати безпосередньо в силу закону. Наприклад, норми п.п. 14, 15 Перехідних положень ЗК забороняють купляти та продавати певні земельні ділянки с.г. призначення та земельні частки (паї), а також вносити останні до статутного капіталу господарських товариств (так званий «мораторій»)². Дані законодавчі положення зумовили обмеження конкретних суб'єктивних прав окремих суб'єктів.

«Родзинка» земельних правовідносин полягає в тому, що для виникнення, зміни та припинення багатьох з них потрібен не окремий юридичний факт, а їх сукупність — фактичний або, як його іноді називають, юридичний склад. Наприклад, для приватизації ділянки необхідно, зокрема, звернутися з заявою до відповідного органу влади, оформити договір на розробку землепорядної документації, зареєструвати речове право.

Теми творчих завдань

1. Дайте характеристику об'єктів земельних правовідносин.
2. В чому полягають особливості землі як об'єкта земельного права.
3. Окресліть коло суб'єктів земельних правовідносин.
4. Дайте правову характеристику основоположних принципів земельного права.
5. Проаналізуйте співвідношення та розмежування земельного, екологічного, природоресурсного, цивільного, адміністративного, аграрного права.

¹ Див. ст. 2 ЗК.

² Дані обмеження запроваджено до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2017 року.

Тема 2

ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

1. Поняття й особливості джерел земельного права.

Класифікація джерел земельного права, їх кодифікація і систематизація

У широкому сенсі джерелами земельного права, тобто тим, що дає початок будь-чому, є безпосередньо суспільні земельні відносини. У вузькому, і більш вживаному для юриста значенні, **джерела, тобто форма (зовнішнє вираження) норм земельного права — це нормативно-правові акти, що містять вимоги до економічних, а також екологічних суспільних відносин у сфері використання, охорони та відтворення земель.**

Джерела земельного права поділяються за наступними основними критеріями¹:

- **за юридичною силою:** на закони і підзаконні нормативні акти;
- **за предметом регулювання:** на загальні та спеціальні. Останні регулюють переважно земельні відносини;
- **за характером правового регулювання:** на матеріальні (відповідають на питання: що ?) і процесуальні (відповідають на питання: як ?);
- **за формою:** на кодифіковані² і некодифіковані (звичайні).

Систему джерел земельного права утворюють: Конституція, ратифіковані міжнародні конвенції, міждержавні

договори і угоди, закони, а також постанови та інші акти ВРУ; Укази Президента; декрети, постанови та розпорядження КМУ; нормативно-правові акти міністерств та інших центральних органів виконавчої влади; нормативні акти місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування; локальні нормативно-правові акти. **До джерел права на сьогоднішній день можна також віднести договори¹ і звичаї (правові звичаї)².** Судові рішення (судова практика), згідно із переважаючою в сучасній земельно-правовій науці думкою, до джерел земельного права не належать³.

2. Конституційні основи земельного законодавства України та їх значення для врегулювання земельних відносин

Конституція — єдиний законодавчий акт в Україні, що має найвищу юридичну силу. Із регулюванням земельних відносин в Основному Законі пов'язані наступні статті: 13, 14 (основи правового режиму землі), 24, 26, 41 (правовий статус учасників

¹ За загальним правилом договори є джерелами права для відповідних контрагентів і, у певних випадках, для третіх осіб, які повинні утримуватись від дій, що можуть стати перешкодою для реалізації контрагентами своїх прав і обов'язків за договором.

² Прикладом звичаю у земельному праві є добросусідські відносини, т.з. «усталений порядок» використання земельної ділянки, «набувальна давність» тощо. На практиці, апелювати до звичаїв, як і до принципів земельного права при розгляді відповідного земельного спору, дуже важко.

³ Із альтернативною точною зору можна ознайомитись: Мирошниченко А. М. Земельне право України: навч. посіб. <http://www.amm.org.ua/chapter-1/sources-land-law-notion-types>. Окремо слід вказати про резолютивні частини рішень КСУ, які іноді фактично створюють норми права. Конституційний суд не є органом судової системи але має т.з. «квазізаконодавчу» функцію.

¹ Можливі, безумовно, й інші критерії класифікації джерел земельного права.

² До основних кодифікованих актів належать т.з. «природоресурсні» кодекси (Земельний, Водний, Лісовий та Кодекс України про надра). До кодифікованих законів також відносять Закон «Про охорону навколишнього природного середовища» та деякі інші, які за ступенем систематизації правових приписів, що складають їх зміст, подібні до кодексів але прийняті у вигляді законів.

земельних відносин), 50, 16, 66, 41 (регламентують права громадян, у тому числі у сфері екології та землекористування), а також статті, які закріплюють компетенцію відповідних органів влади¹. Всі інші законодавчі акти мають базуватись на конституційних положеннях.

3. Закони та постанови ВРУ, укази і розпорядження Президента як джерела земельного права

Закони мають вищу юридичну силу в системі джерел земельного права на території країни.

Основний «земельний закон» — Земельний кодекс України від 25.10.2001. До найважливіших законодавчих актів у сфері, що нами вивчається, також належать Закони: «Про землеустрій» від 22.05.2003, «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19.06.2003, «Про охорону земель» від 19.06.2003, «Про оренду землі» в редакції від 02.10.2003, «Про оцінку земель» від 11.12.2003, «Про державну експертизу земельно-порядної документації» від 17.06.2004, «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 тощо.

Постанови ВРУ і акти Президента є підзаконними актами і, виходячи з особливого конституційного статусу відповідних суб'єктів, характеризуються вищою, стосовно інших підзаконних нормативно-правових актів (ПКМ та ін.), силою.

Виключеннями з цього правила виступають укази Президента, прийняті відповідно до п. 4 Перехідних положень Конституції, а також Декрети КМУ (див. далі).

¹ Тут і далі, узагальнений термін «орган влади» позначає органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування.

4. Постанови та декрети КМУ, правові акти міністерств і відомств, нормативні акти представницьких і виконавчих органів місцевого самоврядування в системі джерел земельного права.

Акти Уряду України (КМУ) видаються відповідно до Конституції, Закону «Про Кабінет Міністрів України» від 27.02.2014.

Декрети КМУ мають силу законів, тобто за юридичною силою є вищими за підзаконні акти. Зміни до декретів може вносити лише ВРУ¹. Особливий характер Декретів КМУ обумовлений надзвичайними повноваженнями, які були тимчасово (на 6 місяців) делеговані КМУ Законом «Про тимчасове делегування Кабінету Міністрів України повноважень видавати декрети в сфері законодавчого регулювання» від 18.11.1992.

Акти міністерств та інших органів влади становлять значний масив земельно-правового нормативного матеріалу. Основна маса таких актів приймається Мінприроди, Мінагрополітики, а раніше також вищим органом державної влади у сфері земельних ресурсів² (з квітня 2011 року — Держземагенством, зараз — Держгеокадастр)³. Наприклад, своїм наказом від 25.09.2012 № 580 Мінагрополітики затвердило форми документів, необхідних для проведення земельних торгів⁴.

Слід зазначити про хибну практику органів державної влади та місцевого самоврядування стосовно застосування (виконання) наказів вищого органу державної влади у сфері

¹ Див.: наприклад, Декрет КМУ «Про стандартизацію і сертифікацію» від 10.05.1993 № 46-93.

² За термінологією ЗК, Держземагенство є центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

³ З урахуванням положень Закону «Про Кабінет Міністрів України» та ін. законодавчих актів, повноваженнями щодо прийняття наказів нормативно-правового характеру закріплені лише за міністерствами.

⁴ Наказ Мінагрополітики від 25.09.2012 № 580 «Про затвердження форм документів, необхідних для проведення земельних торгів».

земельних ресурсів, які не відповідають (суперечать) приписам вищих за юридичною силою нормативно-правових актів, є застарілими.

Окреме місце серед джерел земельного права посідають акти органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин. Частіше за все нормативно-правові акти у даній сфері видаються сільськими, селищними та міськими радами¹, рідше — районними та обласними радами. Правовою підставою є положення п. 34 ч. 1 ст. 26 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні»². Відповідно до положень якого місцевим радам надано досить широке коло повноважень у сфері «регулювання»³ земельних відносин на відповідній території. Виконавчі органи цих рад у своїй діяльності спираються на положення ст. 33 даного Закону.

5. Землевпорядні вимоги, стандарти, інші нормативно-технічні документи та їх взаємозв'язок з джерелами земельного права

Питання віднесення таких документів до джерел земельного права є дискусійним⁴.

Положення нормативних документів: ДСТУ, ДСанПіН, ДБН, документи ISO та ін. відіграють значну роль у сфері регламентації земельних відносин.

Згідно зі ст. 24 Закону «Про землеустрій» державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою встановлюють комплекс якісних і кількісних показників і параметрів щодо документації із землеустрою. Стаття 25 встановлює наступне: склад, зміст і правила оформлення кожного виду документації із землеустрою регламентуються відповідною нормативно-технічною документацією з питань здійснення землеустрою. Прикладами таких стандартів (всього їх на сьогоднішній день 4), затверджених Держземагенством, зокрема, є СОУ 00032632-004:2009 «Землеустрій. Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій історико-культурного призначення. Правила розроблення», СОУ 0032632-005:2009 «Землеустрій. Проекти землеустрою щодо створення водоохоронних зон. Правила розроблення». Існують і досить «дивні» документи, що лише віддалено нагадують нормативно-технічні¹.

Серед розглядуваних документів окремої уваги заслуговує Класифікація видів цільового призначення земель, затверджена наказом Держкомзему від 23.07.2010 № 548². На практиці застосування «класифікатору» виходить далеко за межі тих завдань, які ставляться перед ним, а це, фактично, лише облік земель за видами їх використання у земельному кадастрі. Іноді це призводить до перешкоджання громадянам та юридичним особам в реалізації їх земельних прав. Слід зазначити, що актами земельного законодавства видання подібних класифікаторів не передбачено. Згідно зі ст. 11 Закону «Про стандартизацію» від

¹ Див., наприклад: рішення Одеської міської ради від 19.10.2011 № 1396-VI «Про врегулювання земельних відносин та організації землеустрою у місті Одесі», що до сих пір частково діє.

² Насправді, відповідно до п. 21 ч. 1 ст. 43 Закону такими самими повноваженнями наділені районні та обласні ради.

³ Поділяємо позицію професора В.В. Носіка щодо «регулювання» у широкому сенсі, тобто встановлення нормативних правил поведінки.

⁴ За однією з точок зору «нормативні документи», «нормативно-технічні документи» належать до такого різновиду джерел земельного права, як накази центральних органів виконавчої влади, якими вони затверджуються.

¹ До таких можна віднести «Еталон проекту відведення земельної ділянки юридичним та фізичним особам для будь-яких потреб» (1999 р.). Документ був затверджений першим заступником голови Держкомзему (шляхом розміщення підпису на першій сторінці «Еталона»), і введений в дію відповідною «вказівкою» Держкомзему від 15.07.1999 № 11, продубльованою наказами начальників обласних управлінь цього органу в своїх власних «вказівках».

² Також діє Класифікація видів земельних угідь (КВЗУ), що затверджена в якості додатку до ПКМ від 17.10.2012 р. № 105 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру».

17.05.2001 до нормативних документів зі стандартизації відносяться класифікатори, прийняті або схвалені центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері стандартизації. Вищевказаний «класифікатор» не був схвалений в такому порядку.

6. Роль і значення судової практики у врегулюванні сучасних земельних відносин

Судова практика, а також її узагальнення не визнаються вітчизняною правовою доктриною в якості джерел права. Це обумовлюється наступними основними чинниками:

- належність української правової системи до романо-германської правової сім'ї, яка джерелом права визнає закон (нормативно-правовий акт);
- відсутністю нормотворчих повноважень у судової гілки влади. Відповідно до конституційного принципу розподілу влад, нормотворчі функції мають законодавча та виконавча гілки влади.

Тим не менш узагальнення судової практики мають великий вплив на процес врегулювання сучасних земельних відносин. Основними напрямками такого впливу є:

рекомендаційний (методологічний) напрямок. Вищі судові інстанції, за допомогою узагальнень судової практики, видають своєрідні рекомендації підпорядкованим судам. Метою їх видання є забезпечення одноманітності застосування норм матеріального та процесуального права в процесі вирішення земельних спорів;

інформаційний напрямок. Органи влади, за допомогою узагальнень судової практики, отримують достовірну інформацію про ефективність (дієвість) прийнятих ними нормативно-правових актів, про необхідність скасування застарілих або колізійних норм, прийняття нових нормативно-правових актів та кодифікації законодавства тощо;

аргументаційний (доказовий) напрямок. Посилання на узагальнення судової практики, яке здійснюється вищими

судовими інстанціями, є важливим елементом аргументації своєї позиції в суді, а також в процесі спілкування із службовцями органів державної влади та місцевого самоврядування.

Водночас, обов'язковість певних рішень ВСУ для судових органів та інших органів влади встановлена ст. 360-7 ЦПК, ст. 244-2 КАС, ст. 111-28 ГПК. Такі рішення можна умовно назвати «прецедентними»¹. У низці власних рішень ВСУ формулював правові висновки, що безпосередньо стосуються земельних питань².

Вплив рішень Конституційного суду на врегулювання земельних відносин ґрунтується на усвідомленні двох основних моментів:

КСУ не є ланкою вітчизняної судової системи;

КСУ своїми рішеннями може скасовувати повністю або в окремій частині дію нормативно-правових актів, норми яких не відповідають (суперечать) приписам Конституції (т.з. квазізаконодавча компетенція).

До найважливіших «земельних» рішень КСУ, в першу чергу, можна віднести рішення від 22.09.2005 № 5-рп/2005; від 22.05.2008 № 10-рп/2008; від 01.04.2010 № 10-рп/2010.

Велике значення для з'ясування змісту земельно-правових норм та практики їх застосування мають: постанова пленуму ВСУ від 16.04.2004 № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ», постанова Пленуму ВСУ від 06.11.2009 № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» тощо.

¹ Питання щодо доречності вказаних положень процесуальних кодексів є дискусійним. Так, ВСУ навіть у таких «прецедентних рішеннях» нерідко суперечить сам собі. Тому суди, застосовуючи правові норми у будь-якому разі вирішують, яка саме позиція ВСУ підлягає застосуванню у кожному конкретному випадку.

² Див, зокрема, постанови ВСУ по справі № 6-166цс13 від 12.02.2014, по справі № 6-67цс14 від 25.06.2014, по справі № 3-41гс14 від 02.09.2014, постанова від 29.09.2015 року № 21-345а15, від 06.10.2015 року № 21-1306а15.

Позиція ВСУ щодо деяких «земельних питань» також викладена в листі голови ВСУ від 29.10.2008 № 19-3767/0/8-08 «Щодо розгляду земельних спорів». Важливе значення мають також постанови пленуму ВГСУ від 17.05.2011 № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин», а також інформаційні листи цього Суду.

При вирішенні питань, пов'язаних із використанням земельних ділянок, необхідно враховувати постанову пленуму ВССУ від 30.03.2012 № 6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)», постанову пленуму ВССУ від 01.03.2013 № 3 «Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ», лист ВССУ від 28.01.2013 № 24-150/0/4-13 «Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав», постанову пленуму ВССУ від 07.02.2014 № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав», постанову ВССУ від 25.09.2015 № 7 «Про узагальнення практики застосування судами законодавства, що регулює право приватної власності на житловий будинок».

Теми творчих завдань

1. Особливості джерел земельного права.
2. Якою є система джерел земельного права?
3. Які норми Конституції України регламентують земельні відносини?
4. Чим обумовлювався особливий характер Декретів КМУ та також указів Президента України, прийнятих відповідно до п. 4 Перехідних положень Конституції України?
5. Якими є нормативно-технічні документи в системі джерел земельного права?
6. Яке місце займають рішення Конституційного суду України в системі джерел земельного права?
7. Яку роль у регулюванні земельних відносин відіграють постанови вищих судів?

Тема 3

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

1. Поняття, особливості, основні ознаки й форми права власності на землю

Відносини власності виникають у суспільстві щодо конкретного майна (матеріальних благ). Сутність цих відносин полягає в тому, що будь-яке майно присвоюється конкретною особою або колективом (що історично передувало індивідуальному привласненню), які використовують його у своїх інтересах. Всі інші особи не повинні перешкоджати в цьому.

Власність і право власності — фундаментальні категорії. **Власність — це стан привласнення чогось, в першу чергу землі¹.** Це економічні (або ж фактичні) відносини, що їх закріплює право.

Прийнято вважати, що на ранніх етапах розвитку суспільства користування землями було загальним. Пізніше воно переросло у відокремлений інститут користування таким майном окремими колективами (родами, сім'ями), що надало поштовх до виникнення, в наступному, відокремленого інституту користування та володіння² землею та іншим майном окремими особами.

Право власності на землю розглядають в об'єктивному і суб'єктивному розумінні.

В об'єктивному розумінні це правовий інститут — сукупність правових норм, що регулюють особливу сферу

¹ Стосовно земельних ділянок, їх присвоєння (привласнення) є умовним, тому умовним можна вважати і здійснення володіння земельними ділянками та іншими нерухомими речами.

² У науковій літературі є дискусійним питання, що є первинним: володіння речами, у т.ч. землею, чи право власності на них.

земельних відносин, а саме відносин з надання (передачі) у власність земельних ділянок та здійснення цього права. Об'єктивне право визначає зміст **суб'єктивного права власності на землю — міри можливої поведінки суб'єкта по відношенню до землі (земельної ділянки), встановленої об'єктивним правом.** Воно закріплює за володарем права економічну і юридичну владу над землею. Економічна влада — це можливість використовувати землю в господарстві, отримувати прибутки і вигоди, юридична — можливість розпоряджатися, визначати її «юридичну долю», наприклад, продати.

Закон визначає право власності, як право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону своєю волею, незалежно від волі інших осіб (ст. 317 ЦК). Суть власності полягає в умовно необмеженому¹ та винятковому пануванні особи над річчю. Оскільки «земельна ділянка», як індивідуалізована частина поверхні і відповідна частина простору, є річчю (об'єктом цивільних прав) і, відповідно, нерухожим майном, дане визначення підходить і до нього.

Земельна ділянка, як річ, як об'єкт права, — це правова фігура, правова абстракція. Такими ж правовими абстракціями є, скажімо, «водойми», «ліси» та ін. Таким чином, земельна ділянка це не «фрагмент природи», а позначена на карті, в документації із землеустрою, в земельному кадастрі частина поверхні і «прикріпленого» до неї простору (вглиб і вгору). Всі абстракції прагнуть до матеріалізації, що обумовлено самою людською природою, прагненням до дотику та візуалізації об'єкта свого володіння².

¹ Обмеження визначаються правопорядком і стосуються інтересів окремих осіб і суспільства в цілому.

² Цій меті, зокрема, слугують встановлення у поворотних точках земельних ділянок межових знаків відповідного зразка, зведення огорож навколо ділянок та ін. Проекції «реального» простору, які зазвичай відображають на двомірних планах та картах, заносять до бази даних державного земельного кадастру (див. ст. 79 ЗК), не відповідають тому, що існує в житті. Першому відповідає т.зв. «аналітична площа» — площа проекції частини землі на двомірні матеріали, а другому т.зв. «фізична»

Питанням права власності на земельні ділянки присвячені положення Глави 17 ЗК. Землі в Україні можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Окремо слід знов згадати про закріплене в ст. 13 Конституції право власності Українського народу на землю та інші природні ресурси.

Поділ видів власності (права власності) на форми є більшою мірою економічним явищем, ніж юридичним. Він походить з часів СРСР, коли був запроваджений для обґрунтування кардинальних відмінностей державної власності від всіх інших різновидів власності (наприклад, тієї ж особистої власності). При розробці ЦК РРФСР 1922 р. розробниками вказувалося на три форми власності — державну, кооперативну і приватну. Далі ця ідея була розвинена вже особисто І.В. Сталіним, який побачив дві основні форми власності — соціалістичну (державну та колгоспно-кооперативну) і особисту. На сьогоднішній день в законодавстві зміст поняття «форма власності» окремо не розкривається¹. Проте, цей термін укорінився в правовій науці. Мова йде про такі форми земельної власності, як: державна та комунальна (які разом часто називають публічною власністю), приватна (юридичних і фізичних осіб) та колективна².

Відповідно до положень Конституції усі суб'єкти права власності є рівними перед законом. Однак, вказана «рівність» виражається, швидше, в наборі і змісті правомочностей (прав), характері панування, можливості застосування для захисту

— обчислена з урахуванням ухилів, рельєфу, ландшафту місцевості. Якщо буде впроваджена система т.з «ЗД-кадастру», тобто відображення ділянок з урахуванням їх «реального рельєфу» в тривимірному просторі, такі тривимірні фігури стануть об'єктами прав.

¹ Словосполучення «форма власності» зустрічається у ст.ст. 49, 86, 116 Конституції. З економічної точки зору, власність може бути індивідуальною, груповою (колективною), суспільною (загальнонародною).

² На сьогоднішній день Конституцією та ЗК така форма не закріплена, проте вона існувала згідно з законодавством, що діяло раніше. Водночас, законодавство не містить підстав для «автоматичного» припинення права колективної власності або будь-яких інших прав на землю.

порушеного права речових позовів: виндикаційного, негаторного та ін., а наявні «відмінності» складаються в самому характері об'єктів права власності (земельних ділянок), їх правовому режимі. Наприклад, землі оборони згідно із законом не можуть перебувати у приватній власності.

Основними особливостями права власності на землю є: похідність права державної, комунальної та приватної власності від права власності на землю Українського народу; власність на землю не має необмеженого характеру (наприклад, власник не має права наносити шкоду своїй земельній ділянці або довкіллю в процесі її використання); залежність прав власника від вимог раціонального і цільового використання земельної ділянки, а також необхідності дотримання умов використання земельної ділянки як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави; пріоритетність вимог екологічної безпеки при здійсненні повноважень власності на землю тощо.

2. Об'єкти права власності на землю: земельний фонд і його склад; категорії земель (особливості їх цільового призначення); земельні ділянки та земельні частки (паї) як об'єкти права власності

Земля (земельні ділянки) — це майно особливого роду (sui generis). Оцінка такого майна являє собою капіталізовану ренту. У загальному вигляді — це ринкова ціна землі, що являє собою вартість майбутніх доходів (з орендарів тощо), що можуть поступити у вигляді ренти — доходу, що може отримати власник без самостійної підприємницької активності.

Тому, під час продажу земельної ділянки, продається, по суті, право на таку ренту. Тобто, покупець земельної ділянки набуває право на отримання доходів від її використання.

Теорія земельного права ґрунтується на тому постулаті, що земля не є товаром, оскільки має природне походження і не

створювалась в результаті людської діяльності. Багато інших об'єктів природного походження (природних ресурсів) також не виробляла людина. Вона лише індивідуалізувала та привласнила їх. Але специфіка земель, як природного об'єкта, полягає в неможливості штучного виокремлення (привласнення) його із навколишнього природного середовища. Так само фізично не можна привласнити (індивідуалізувати) річку, море або атмосферне повітря. Крім того, як вже зазначалося вище, набуття земельної ділянки у приватну власність не припиняє власності на неї Українського народу.

Таким чином, штучно створені (насипані, збудовані) «території»: певні споруди, утворені працею людини, за своїм правовим режимом не є земельними ділянками. Вони є об'єктами, які мають статус поліпшень земельної ділянки. Наприклад, відповідно до положень п. «г» ст. 58 ЗК до земель водного фонду належать землі, зайняті штучно створеними земельними ділянками в межах акваторій морських портів. Виходячи з вищезазначеного, положення п. «г» ст. 58 ЗК є некоректними в частині віднесення до земель водного фонду штучно створених земельних ділянок.

Відповідно до ст.ст. 179, 181 ЦК земельні ділянки належать до нерухомих речей. Відповідно до ст. 190 ЦК майном є окрема річ. Таким чином, **земельна ділянка це майно (річ), щодо якого можна встановити та здійснювати володіння та право власності.** Земельна ділянка є предметом матеріального світу, отже має ознаки речі (ст. 179 ЦК) і належить до основних різновидів нерухомих речей¹, що прямо впливає з положень законодавства.

Водночас, правовий режим землі, як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 14 Конституції, ст. 1 ЗК, ст. 373 ЦК), об'єкта права власності Українського народу (ст. 13 Конституції, ст. 324 ЦК) чинним законодавством не розкривається. Неоднозначним є також

¹ Земельна ділянка є «нерухомою за природою». У перспективі, земельна ділянка, на наш погляд, має стати єдиним тілесним (матеріальним) об'єктом нерухомості.

співвідношення правових режимів земельної ділянки як природного об'єкта (ресурсу) та майна (речі).

Земельний фонд — це всі землі, розташовані в межах території України. Його склад визначений у ст. 19 ЗК. Правовий режим окремих елементів земельного фонду — категорій земель деталізовано у відповідних розділах особливої частини ЗК. До земель певної категорії можуть належати як окремі земельні ділянки, так і т.з. «масиви» земель публічної власності¹. **Категорія земель — це результат групування земель за будь-якими стійкими ознаками, які в сукупності визначають їх правовий режим.**

Закріплене в ЗК правило передбачає, що розподіл земель за категоріями має здійснюватись на підставі їх природних, соціальних, економічних і виробничих характеристик. На практиці це не завжди так. Деякі землі віднесені до тієї або іншої категорії виключно із суб'єктивних міркувань та довільного розсуду законодавця. Наприклад, землі зв'язку, згідно ЗК — це землі, що використовуються лише юридичними особами.

Згідно з «буквою» закону землі поділені на категорії за їх **основним** цільовим призначенням. Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень відповідних органів влади² (ч. 1 ст. 20 ЗК).

Крім основного цільового призначення категорії земель, існує цільове призначення окремих земельних ділянок.

¹ Поділяємо думку А.М. Мірошніченка, що об'єктами прав можуть бути не лише земельні ділянки, що мають кадастрові номери, але й інші індивідуалізовані масиви земель публічної власності, що можна умовно назвати «земельними ділянками». Див.: <http://www.amm.org.ua/study-book/3-chapter-1/13-notion-of-land>.

² Термін «рішення» в даному контексті позначає, як рішення органів місцевого самоврядування, так і розпорядження голів місцевих державних адміністрацій.

Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення. На сьогоднішній день, при розробці такого проекту щодо зміни цільового призначення земельної ділянки приватної власності, згода від органу влади на його розробку не потрібна. Проект розробляється з ініціативи власника ділянки, узгоджується відповідно до ст. 186-1 ЗК та затверджується в установленому порядку рішенням органу влади.

Серед юристів існує думка, що поняття «цільове призначення» є синонімом терміну «вид використання земельної ділянки» (ч. 5 ст. 20 ЗК). Землекористувач (власник ділянки) має право самостійно його обирати, але в межах вимог, що ставляться до використання земель відповідної категорії (крім земель оборони і земель с.г. призначення та інших виключень, передбачених законодавством). Крім того, потрібно обов'язково додержуватись положень землевпорядної та містобудівної документації¹.

Слід відзначити загальну тенденцію щодо переходу від принципу «категоризації земель» та їх цільового використання до більш гнучкого принципу планування (зонування) територій. Його «гнучкість» полягає в тому, що планування (зонування) є більш придатним до застосуванням «на місцях». За його допомогою можна вирішувати індивідуальні питання в межах загальних рамок, встановлених законодавством та планувальною документацією. Остання розробляється з обов'язковим врахуванням громадської думки, громадських, державних, муніципальних, приватних а також бізнес-інтересів і може бути змінена (відкоригована) у певних випадках в установленому законодавством порядку. Це забезпечує значні переваги усім учасникам земельних та містобудівних відносин. Натомість, поділ земель на категорії за цільовим призначенням нічого подібного не передбачає. Це зазначається в науковій літературі і вже знаходить певне відображення в текстах нормативно-правових актів.

¹ Наприклад, на землях житлової та громадської забудови для будівництва садибного будинку не можна розмістити багатоповерховий будинок, якщо це суперечить містобудівній документації.

При зонуванні територій, що широко використовується у планувальній практиці США, країн ЄС, інших розвинених країн, території (перш за все, населених пунктів та прилеглих до них територій) розподіляються на певні зони та підзони. Встановлюються єдині обмеження щодо використання ділянок у межах всієї такої зони (підзони), а не так, як за нині діючим земельним законодавством — кожної ділянки окремо. При запровадженні «зонінгу» визначаються як переважні, так і допустимі види використання окремих земельних ділянок у межах відповідних зон, що не потребують погоджень із органами влади. Проте, коли є зацікавленість у використанні земельних ділянок іншим чином, не дозволеним у відповідній зоні, зазвичай встановлюється складна процедура отримання спеціальних узгоджень, із широким залученням громадськості тощо. В цьому теж полягає «гнучкість» планування (зонування) територій.

3. Суб'єкти права власності на землю: власність на землю Українського народу; право власності і право територіального верховенства держави; юридичні та фізичні особи як суб'єкти права власності на землю. Право власності на землю іноземних держав

Український народ. У доктрині земельного права існує обґрунтована думка з приводу існування права власності Українського народу на землю. Проте всупереч положенням Закону «Про економічну самостійність України» від 03.08.1990, ст. 13 Конституції всі інші нормативно-правові акти, зокрема, ЗК та ЦК ототожнюють власність Українського народу з державною та комунальною власністю. Таке ототожнення у ЗК та ЦК може з теоретичної та практичної точок зору мати як переваги, так і певні недоліки. До переваг можна віднести більшу міру доступності у розумінні відповідних правових приписів. Дійсно, легше мати справу із державою (органами державної влади) чи територіальною громадою (органами місцевого самоврядування),

аніж із таким, досить абстрактним суб'єктом, як Український народ.

У той же час, визнаючи на конституційному рівні саме Народ суб'єктом права власності на землю України (народові належить найвища влада над землею — територією держави), акцентується увага на особливому режимі землі, як об'єкта різноманітних правовідносин. Головною перевагою визнання Українського народу суб'єктом права власності є презумпція відповідальності органів державної влади або органів місцевого самоврядування перед всім Народом або окремою територіальною громадою за порушення земельного законодавства. В іншому випадку, означеним органам нема перед ким нести відповідальність.

У сучасній земельно-правовій науці існують такі основні наукові теорії:

- земля є «народним надбанням», але не об'єктом права власності Народу (І.І.Каракаш)¹.
- «теорія дворівневої власності Українського народу» (В.В. Носік)² та деякі інші.

Держава. Власність на землю держави передбачається ЗК згідно з таким правилом: якщо земля «нічия», то вона державна (ст. 84)³. Як суб'єкт права власності на ці землі, держава реалізує

¹ Каракаш І.І. Актуальні питання реформування конституційних засад права власності на природні об'єкти та їх ресурси // Реформування правової системи України: проблеми і перспективи розвитку в контексті європейських інтеграційних процесів. Міжнародна науково-практична конференція (Київ, 28-29 квітня 2004 р.). Збірник наукових праць. В 2 ч. / Редкол.: С.А. Єрохін, В.Ф. Погорілко, Я.М. Шевченко та ін. — К.: Національна академія управління, 2004. Ч. 2. — С.382; Право собственности на землю и право землепользования в Украине: Учеб.-науч. изд. / ОНЮА. — Одесса: ФЕНИКС, 2003. — 256 с.

² Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: [монографія] / В.В. Носік. — К.: Юрінком Інтер, 2006. — 544 с.

³ За цих обставин в літературі висловлюється думка, що не існує безхазайних земельних ділянок (див. ст. 335 ЦК). Проте питання є

своє право через органи виконавчої влади (ст. 80 ЗК). Ці органи названі у ст.ст. 118, 122, 129, 149, 150 ЗК, де розмежована їх «земельна компетенція». Землі державної власності, що не можуть бути передані в приватну власність, перелічені у ст. 84 ЗК. Також склад державних земель визначений у Законі «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012.

Територіальні громади — суб'єкти права комунальної власності на землю, що здійснюють право власності безпосередньо¹ або через органи місцевого самоврядування. Перелік земель комунальної власності, що не підлягають передачі у приватну власність, наведено у ч. 3 ст. 83 ЗК, а також у вищезгаданому законі.

Юридичні та фізичні особи набувають та здійснюють право власності на земельні ділянки відповідно положень земельного та цивільного законодавства.

Підстави набуття права (приватної) власності на землю громадянами названі у ст. 81 ЗК, положення якої деталізуються у ст.ст. 120, 127, 131, 134 та інших ЗК, що передбачають регулювання окремих способів набуття такого права фізичними особами.

Щодо іноземців та осіб без громадянства ч.2 та 3 ст. 81 ЗК передбачають обмеження стосовно набуття ними права власності на земельні ділянки. Крім того, землі с.г. призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

дискусійним. Наприклад, важко визначити статус земельної ділянки у складі неприйнятої спадщини, як ділянки державної власності.

¹ На практиці, це право не здійснюється безпосередньо громадами, окрім, хіба що, певних випадків самозахисту громадами свого права власності. Водночас, оскільки такий самозахист завжди здійснюється не всією громадою, а окремими особами, такі дії важко коректно кваліфікувати. Іноді такий «самозахист» може являти собою адміністративне (самоуправство) (ст. 186 КУпАП) чи навіть кримінальне правопорушення.

Правом на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність наділені лише громадяни України. Дані відносини врегульовано ст. 25, 29, 30, 116, 118, 121 ЗК.

Підстави набуття права власності на землю юридичних осіб наводяться у ст. 82 ЗК, якою також визначено особливості щодо набуття права власності на землю іноземними юридичними особами та спільними підприємствами. Землі с.г. призначення, отримані в спадщину іноземними юридичними особами, так само підлягають відчуженню протягом одного року¹.

Згідно зі ст. 85 ЗК, іноземні держави можуть набувати у власність земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій відповідно до міжнародних договорів. Статтею 22 ЗК не допускається передача земельних ділянок с.г. призначення на праві власності іноземним державам.

4. Розмежування земель державної та комунальної власності і розмежування компетенції суб'єктів права власності

Питання розмежування земель державної і комунальної власності врегульовані в ст. 93, 94, п. 10, 11, 12 Перехідних положень ЗК, а також в Законі «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012. Закон набрав чинності 01.01.2013. і «автоматично» розмежував землі «публічної власності»².

Закон поклав кінець суперечливому законодавчому регулюванню цієї проблеми. Раніше діючі законодавчі акти передбачали істотні бюджетні витрати на розробку проектів розмежування

¹ Див. також ст.ст. 143, 145 ЗК.

² Під землями «публічної власності» розуміються землі держави та територіальних громад.

земель держаної та комунальної власності у кожній адміністративно-територіальній одиниці. Однак, розмежування по таких проектах було завершено лише в поодиноких випадках. На сьогоднішній день землі державної та комунальної власності розмежовані автоматично, проте реалізувати своє право власності територіальні громади, так само як і держава, можуть лише після реєстрації за собою права власності на окремі земельні ділянки¹.

5. Зміст права власності на землю і законодавчі обмеження такого права

У вітчизняній науковій і навчальній літературі найбільш поширене визначення змісту суб'єктивного права власності формулюється через відому «тріаду» прав або правомочностей: володіння, користування, розпорядження². Згідно зі ст. 78 ЗК, право власності на землю — це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Аналогічних підхід втілений у ст. 317 ЦК.

У найбільш загальному вигляді «класична тріада» стосовно такого об'єкта прав, як земельна ділянка — це забезпечена правом можливість:

- панування над земельною ділянкою (право володіння, *jus possidendi*);

¹ Див.: ст. 125 ЗК, п.п. 5, 6, 9 Прикінцевих та перехідних положень вищезгаданого Закону. На практиці, така реєстрація здійснюється силами зацікавлених в отриманні ділянки комунальної чи державної власності фізичних та юридичних осіб.

² У науковій літературі питання «тріади» нерідко критикуються. Зокрема, наводяться думки про те, що у складі права власності існує набагато більша кількість повноважень. Інші дослідники відмічають, що право власності, як цілісне явище, взагалі не треба поділяти («розщеплювати») на окремі повноваження.

- видобування корисних властивостей земельної ділянки (право користування, *jus fruendi*);
- визначення долі (юридичної та фактичної) земельної ділянки волевиявленням самого власника (право розпорядження, *jus abutendi*).

Інститут обмежень права власності на землю — складний і неоднозначний правовий інститут. У широкому сенсі обмеженням права власності є вже те, що деякі ділянки можуть перебувати виключно в державній власності (по суті, таким чином вони вилучаються з цивільного обороту). Крім того, суб'єктивні права відносно тих ділянок, які вже перебувають у власності держави, територіальних громад, юридичних або фізичних осіб, також можуть бути обмежені. У такому контексті обмеження — це звуження суб'єктивного права, що не впливає з права іншої (конкретної) особи. Ті «обмеження», які впливають з прав конкретних суб'єктів, можна назвати обтяженнями суб'єктивного права (права власності)¹.

6. Розмежування компетенції суб'єктів права власності на землю

Компетенція (повноваження) суб'єктів права власності на землю визначена та розподілена згідно з Конституцією, ЗК, Законами «Про Кабінет Міністрів України», «Про місцеве

¹ Щодо обмежень та обтяжень прав на землю, їх формування, позначення та реєстрації див.: ст. 111 та ін. ЗК, Законів «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011, «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в ред. від 11.02.2010, Класифікатор обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України від 29.12.2008 № 643.

самоврядування в Україні» від 21.05.1997, «Про місцеві державні адміністрації» від 09.04.1999 тощо.

7. Право власності на землю іноземних громадян, іноземних юридичних осіб та іноземних держав

Іноземні особи та особи без громадянства набувають право власності на будь-які земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на ті ділянки несільськогосподарського призначення за їх межами, де розташована нерухомість, що перебуває у власності таких осіб (ч. 2 ст. 81 ЗК)¹.

Іноземні юридичні особи набувають права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в таких випадках: 1. при придбанні нерухомості (тобто для її експлуатації); 2. у населених пунктах для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні² (ч. 2 ст. 82 ЗК). У такому ж порядку ділянки у власність можуть набувати **спільні підприємства**³ (ч. 3 ст. 82 ЗК).

¹ Треба відзначити, що Закон «Про приватизацію державного майна» передбачає ширшу правосуб'єктність іноземних осіб та осіб без громадянства щодо отримання у власність державного (комунального) майна, зокрема разом із відповідними земельними ділянками.

² Хоча, на нашу думку, немає жодних об'єктивних перешкод для набуття для таких потреб несільськогосподарських ділянок і за межами населених пунктів.

³ На думку А.М. Мірошніченка, даному терміну відповідає поняття «підприємства з іноземними інвестиціями» (ст. 62 ГК). Див.: <http://www.amm.org.ua/study-book/6-property-right-to-land/46-property-right-to-land-subjects-private>. Відповідно до Закону «Про зовнішньоекономічну діяльність» спільні підприємства — це підприємства, які базуються на спільному капіталі

Іноземні держави можуть набувати у власність ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв і прирівняних до них організацій відповідно до міжнародних договорів (ст. 85 ЗК). При цьому ділянки сільськогосподарського призначення не можуть у будь-якому випадку належати іноземним державам (ст. 22 ЗК).

Отримані в порядку спадкування згідно положень Книги VI «Спадкове право» ЦК іноземними громадянами, особами без громадянства, іноземними юридичними особами ділянки сільськогосподарського призначення підлягають відчуженню ними протягом одного року. В іншому разі, згідно з п. «б» ст. 143 ЗК, право власності на такі ділянки може бути примусово припинено.

8. Право спільної власності на землю

Земельна ділянка може належати на праві власності двом або більше особам (спільна власність). Множинність осіб на стороні суб'єкта права не означає поділу самої земельної ділянки, як об'єкта права.

При спільній власності на земельну ділянку (сумісній або частковій) неможливо, за замовчуванням, визначити, яка частина ділянки «в натурі» належить кожному з співвласників. Основні положення, що стосуються права спільної власності на земельні ділянки, містяться в ст.ст. 83, 86-89 ЗК.

суб'єктів господарської діяльності України та іноземних суб'єктів господарської діяльності, на спільному управлінні та на спільному розподілі результатів та ризиків.

У ст. 87 ЗК вказано про підстави виникнення права спільної часткової власності, а в ст. 89 ЗК — спільної сумісної¹. До відносин спільної власності, в тому числі щодо переважної купівлі частки у праві спільної часткової власності, застосовуються положення ст.ст. 368, 369, 370, 371, 372 ЦК.

Суттєвими особливостями відрізняється спільна власність на землю територіальних громад². У певних випадках такими земельними ділянками управляють та розпоряджаються районні та обласні ради, ВР АРК чи уповноважені ними органи³.

Територіальні громади можуть також набувати частку у праві на земельні ділянки на загальних засадах, визначених земельним та цивільним законодавством.

9. Права і обов'язки власників земельних ділянок

Основні права та обов'язки власників земельних ділянок визначені в ст.ст. 90, 91 ЗК. Їх перелік не є вичерпним. Назвемо лише деякі з суб'єктивних прав (можливостей): здійснювати операції щодо земельної ділянки (відчужувати, передавати в заставу, спадщину та ін.); самостійно господарювати; присвоювати плоди і доходи (в т.ч. посіви) тощо.

Серед основних обов'язків можна виділити: забезпечувати використання ділянок за цільовим призначенням,

додержуватись вимог законодавства про охорону довкілля, своєчасно сплачувати земельний податок та ін.

Теми творчих завдань

1. Дайте визначення поняття та особливостей права власності на землю.
2. Що собою являє земельна ділянка як об'єкт права власності?
3. Якою земельною правосуб'єктністю наділений Український народ? Що означає пріоритетність права власності Українського народу на землю?
4. Які особливості розмежування права державної та комунальної власності на землю?
5. Право власності на землю фізичних та юридичних осіб.
6. Особливості виникнення права власності на землю громадян України.
7. Проблеми реалізації та трансформації колективної форми права власності на землю у приватну.

¹ Серед таких підстав відсутня приватизація земельних ділянок. З огляду на це, в окремих населених пунктах ділянки не передають у спільну часткову власність в порядку приватизації.

² Законодавство не є послідовним у визначенні правової природи такої власності. Вона може виникати як різновид спільної власності на майно, коли громади добровільно об'єднують свою земельну власність (Глава 26 ЦК, ст.ст. 86-89 ЗК) або різновид права комунальної власності (ст. 60 та ін. Закону «Про місцеве самоврядування в Україні». Див. Також п. 10 Перехідних положень Закону «Про місцеве самоврядування в Україні».

³ Див. ст.ст. 7,8,10,86 ЗК.

Тема 4

ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ І ЙОГО ВИДИ

1. Поняття, особливості та принципи права землекористування

Право землекористування в законодавстві, навчальній та науковій літературі визначається по-різному. **В об'єктивному сенсі (як правовий інститут) — це сукупність правових норм, що регулюють використання земель, тобто експлуатацію їх різноманітних корисних властивостей.** У суб'єктивному відношенні це: 1. Право (правомочність) особи на експлуатацію корисних властивостей ділянки у складі права власності на неї чи іншого речового права; 2. Титул¹, що дає особі суб'єктивне право використовувати (чужу) земельну ділянку.

Основними принципами права землекористування є: його похідність від права власності на землю; раціональне використання ділянок за основним цільовим призначенням із здійсненням їх ефективної охорони та дотриманням вимог щодо пріоритету екологічної безпеки тощо.

¹ Тут «титул» — це набір правомочностей (прав), а не «титул» у значенні правової підстави (правочину тощо).

2. Право постійного землекористування

Це безстрокове речове право¹ з внесенням плати в розмірі земельного податку. Таке право може виникати стосовно будь-яких земельних ділянок державної та комунальної власності. Воно не включає правомочності розпорядження² земельною ділянкою або правом на неї. Постійний землекористувач отримує права володіння та користування земельною ділянкою, тобто можливість виключного і відокремленого від інших осіб землекористування.

Суб'єктами права постійного землекористування можуть бути винятково: 1. Підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності; 2. Промадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи й організації; 3. Релігійні організації, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності; 4. Публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування» 5. Вищі навчальні заклади незалежно від форми власності; 6. Співвласники

¹ Під речовим правом треба розуміти право особи на річ. Таке право ставить особу у безпосереднє панування над річчю, дає можливість на власні дії стосовно об'єкту права, а також можливість захисту за допомогою речових позовів.

² Постійний користувач не може, наприклад, передати ділянку в оренду. Проте, на практиці фактичне розпорядження ділянкою (правом), іноді, відбувається у прихованому вигляді: через договори співробітництва, спільної діяльності тощо. Водночас, як законний володілець, постійний землекористувач може встановити відносно ділянки сервітут. Він також може добровільно відмовитись від використовуваної ділянки (її частини) чи надати згоду на її вилучення, проте така відмова не становитиме достатнього юридичного факту для припинення права, адже для цього необхідно отримання згоди (прийняття відмови) від відповідного органу влади.

багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку (ст. 92 ЗК)³; 7. Особи, право постійного землекористування яких виникло за земельним законодавством, яке діяло до набуття чинності ЗК від 25.10.2001 р. (до 01.01.2002).

Перші шість категорій суб'єктів можуть набути таке право у встановленому чинним ЗК порядку з 01.01.2002 р., а останні — лише використовувати землю, на підставі правовстановлюючих документів, що видавались за раніше діючим законодавством⁴. Слід зазначити, що державні і комунальні земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомості (державної або комунальної власності), передаються підприємствам, установам та організаціям, що належать до державної та комунальної власності, тільки в постійне користування, а не, наприклад, в оренду⁵. Порядок надання земельних ділянок у постійне користування встановлений ст. 123 та ін. ЗК, а відповідні повноваження органів влади — ст. 122 та ін. ЗК. Право постійного користування земельною ділянкою виникає з моменту державної реєстрації цього права (ст. 125 ЗК). В цілому, право постійного землекористування все частіше розглядається як нежиттєздатний і неконкурентний (дискримінаційний) інститут, що підлягає вилученню із земельного законодавства⁶.

³ Уряд має затвердити відповідну процедуру. Див. ст. 42 ЗК.

⁴ При цьому, для стимулювання переоформлення ними прав на право власності чи право оренди ПКУ визначає можливість місцевих рад встановлювати підвищені ставки земельного податку для тих землекористувачів. Наприклад, Одесі, починаючи з 01.01.2016 ставка земельного податку для таких землекористувачів встановлена на рівні 5% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

⁵ Див. ст. 123 ЗК.

⁶ Див.: Концепцію Земельного кодексу України у новій редакції [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=114973&cat_id=38306.

3. Право орендного землекористування. Договір оренди земельної ділянки

Оренда — здавна відомий інститут. З оренди громадських земель у Давньому Римі історично виникли такі речові права, як емфітевзис і суперфіцій. **Право оренди — засноване на договорі строкове платне володіння¹ і користування земельною ділянкою (ст. 93 ЗК).** Точніше, це не володіння та користування, а сама можливість володіння і користування земельною ділянкою.

Орендар одержує володіння земельною ділянкою на строк дії договору оренди, тобто отримує «виключне землекористування» на певний час. Крім того, він одержує можливість обмеженого розпорядження ділянкою (її частиною) шляхом передачі в суборенду, але лише за згодою власника². Права орендаря походять безпосередньо з права власності орендодавця, а права суборендаря — як від права власника на землю, так і від прав орендаря. Об'єктами оренди можуть бути будь-які земельні ділянки, з насадженнями, будівлями, спорудами або без них, а орендарями — будь-які особи, що є учасниками цивільних і земельних відносин (крім Українського народу).

Орендодавець — власник земельної ділянки або уповноважена ним особа.

¹ Закон визнає володільцем орендаря земельних ділянок. Щодо іншого майна ст. 759 та ін. ЦК передбачають лише користування майном орендарем (наймачем).

² Згода може бути виражена у самому договорі оренди, в окремому письмовому документі, або надана за «мовчазним принципом». Див. ст. 8 Закону «Про оренду землі».

Право оренди землі *de lege lata* є речовим правом. Дане право «слідuje» за земельною ділянкою при зміні власника, а орендар захищений речовими позовами, у тому числі від власника.

Право оренди землі може бути відчужене в установленому порядку, але при цьому потрібно замінити сторону в самому договорі оренди землі. Право оренди купується на земельних аукціонах, а також набувається «прямими» способами відповідно до ст.ст. 123-126, 134-139 та ін. ЗК, Закону «Про оренду землі», а також положень ЦК. При придбанні права оренди земельної ділянки на земельному аукціоні переможцем є той, хто запропонує більшу ставку орендної плати.

Підставою виникнення права оренди земельної ділянки є договір оренди землі, який посвідчує це право. Договір оренди землі не підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню¹ та обов'язковій державній реєстрації². Проте, право оренди виникає з моменту його реєстрації згідно з реєстраційним законодавством. Ст. 15 Закону «Про оренду землі» вказує відкритий перелік істотних умов договору оренди земельної ділянки, а також визначає перелік його невід'ємних частин³.

¹ Будь-яка зі сторін може виявити бажання нотаріально посвідчити договір, тоді, за згодою сторін, він посвідчується у нотаріуса. Проте, це пов'язано для сторін із суттєвими додатковими витратами (державне мито, витрати нотаріуса).

² Водночас, окремі статті Закону «Про оренду землі» дотепер передбачають положення щодо державної реєстрації договорів оренди та суборенди земельних ділянок.

³ Ст. 638 ЦК передбачає, що договір не є укладеним, коли нема згоди сторін щодо всіх його істотних умов. Водночас, земельно-орендне законодавство передбачає можливість визнання такого договору недійсним. Отже, суд має реально оцінювати всі обставини кожної конкретної справи, важливість умов, щодо яких досягнуто (не досягнуто) згоду та приймати рішення щодо договору та його наслідків.

4. Право концесійного землекористування

Концесійна діяльність, після досить тривалого «постреволюційного забуття», була відроджена в українському законодавстві і епізодично реставрується у практиці. Окрім ЗК, нормативну базу концесійного землекористування складають, у першу чергу, Закони «Про концесії» від 16.07.1999, «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг» від 14.12.1999, «Про державно-приватне партнерство» від 01.07.2010.

Відповідно до ст. 94 ЗК для здійснення концесійної діяльності земельні ділянки передаються концесіонеру в оренду. Види господарської діяльності, для яких можуть надаватися земельні ділянки в концесію, визначаються ст. 3 Закону «Про концесії». Водночас, відповідно до ч. 3 ст. 10 Закону «Про концесії» у разі якщо для здійснення концесійної діяльності є потреба в земельній ділянці, **договір оренди** такої ділянки укладається відповідно до законодавства). На думку авторів посібника, для використання земельних ділянок для концесійної діяльності не має потреби в укладенні окремого договору оренди землі. Відповідне право землекористування може впливати безпосередньо з договору концесії, виконуючи певною мірою допоміжну функцію до основної мети концесії.

Концесія не тотожна оренді. За договором концесії орган влади надає на терміновій і платній основі підприємцю право створити об'єкт концесії або істотно поліпшити його, а також здійснювати управління ним і його експлуатацію з метою задоволення суспільних потреб. З цього визначення можна вивести поняття «права концесії» та «права концесійного землекористування». Останнє можна визначити як самостійний вид строкового платного володіння і користування земельною ділянкою публічної власності на підставі особливого концесійного договору. Слід також зазначити, що сама земельна ділянка не є об'єктом концесії, вона виступає лише необхідним і незамінним базисом для створення об'єкта концесії або його істотного поліпшення, а також здійснення управління ним і його експлуатації.

Концесійний договір укладається на термін від 10 до 50 років (ст. 9 Закону «Про концесії»). Передача об'єкта в концесію

не тягне перехід права власності на нього до концесіонера і не припиняє, відповідно, право державної або комунальної власності (ст. 20 Закону «Про концесії»). Це цілком вигідно державі та територіальним громадам, враховує інтереси нинішніх і майбутніх поколінь. У тих випадках, коли передача об'єктів: стадіонів, парків, схилів, приморських територій тощо в приватну власність не дозволена законом або не доцільна чи не ефективна, слід було б використовувати механізми концесійного користування.

5. Право загального землекористування

Характерною рисою загального землекористування є можливість його здійснення необмеженим колом осіб, не пов'язаних між собою взаємними правами і обов'язками, без закріплення ділянок (їх частин) за окремими землекористувачами та без внесення плати за землю. При здійсненні права загального землекористування, користувач не володіє відповідною частиною землі.

Таке право здійснюється при використанні майданів, вулиць, проїздів, шляхів, набережних, пляжів, парків, скверів, бульварів, кладовищ тощо. Право загального землекористування є різновидом права загального природокористування або т.з. публічного сервіту¹, гарантованого ст. 13 Конституції, ст. 38 та ін. Закону «Про охорону навколишнього природного середовища»².

¹ Проблематика «публічних сервітутів» у межах даного посібника окремо не розглядається. Чинне законодавство України не оперує таким поняттям.

² Цей закон передбачає можливість загального використання природних ресурсів для естетичних, оздоровчих, рекреаційних, матеріальних та інших потреб, без закріплення ресурсів за окремими особами та внесення плати.

Правовий режим таких земель має наступні особливості:

- землі загального користування населених пунктів, за будь-яких умов, не можуть передаватись у приватну власність (ч. 4 ст. 83 ЗК);
- загальне (некомерційне) користування такими землями є загальнодоступним і не потребує закріплення (реєстрації) за окремими землекористувачами;
- загальне (некомерційне) користування такими землями є безоплатним;
- право загального (некомерційного) користування такими землями не може бути обмежене інакше як на підставі чинного законодавства;
- комерційні користувачі таких земель зобов'язані забезпечити вільний, безперешкодний і безкоштовний доступ будь-яких осіб, які здійснюють загальне користування такими землями, що доречно окремо зазначати у їхніх документах, на підставі яких використовуються земельні ділянки.

6. Права і обов'язки землекористувачів

Права землекористувачів вужче прав власників земельних ділянок, що обумовлено похідністю права землекористування від права власності на землю.

Основні права землекористувачів перераховані у ст. 95 ЗК. Землекористувачі, якщо інше не передбачено законом або договором, мають право, зокрема: самостійно господарювати на землі; право власності на посіви і насадження та вироблену продукцію; використовувати в установленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; споруджувати житлові будинки, будівлі і споруди.

Права землекористувачів закріплюються також у спеціальних «земельних» та інших законах. Наприклад, ст. 9 Закону «Про оренду землі» передбачає право орендаря на переважне придбання орендованої ділянки у власність, але тільки

якщо: 1. ділянка продається в принципі; 2. ділянка не продається на земельному аукціоні.

Певним суб'єктивним правам кореспондують юридичні обов'язки. Згідно зі ст. 96 ЗК землекористувачі зобов'язані у тому числі: забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан в разі незаконної зміни рельєфу; своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату; не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів. Законом можуть бути встановлені інші обов'язки землекористувачів¹. Обов'язки землекористувачів встановлені також іншими статтями ЗК (ст. ст. 103-109, 206 та ін.).

Теми творчих завдань

1. Розкрийте юридичну природу права постійного землекористування.
2. В чому полягають особливості орендного землекористування?
3. Які підстави припинення договору оренди земельної ділянки?
4. Чи є земельна ділянка об'єктом концесії?
5. Проведіть порівняльний аналіз права загального землекористування, права постійного землекористування та права оренди земельної ділянки.
6. Які специфічні обов'язки мають підприємства, що здійснюють геологорозвідувальні, пошукові та геодезичні роботи?

¹ Наприклад, Законами «Про меліорацію земель», «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність».

Тема 5

ЗЕМЕЛЬНІ СЕРВІТУТИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

1. Поняття і види земельних сервітутів

Слово «сервітут» (servitus, servitutis) походить від слів «служба», «обов'язок». Цей інститут відомий здавна, хоча в римському праві не існувало абстрактного визначення поняття сервітуту, вказувалось лише на найбільш типові їх види. Сервітуту в Давньому Римі поділялись на предіальні (земельні) і особисті (права по типу usus, habitatio). По суті, йдеться про різні права. Лише у більш пізньому римському праві їх стали позначати загальним терміном «сервітуту».

У сучасному розумінні земельний сервітут є територіально («де саме...») і функціонально («для чого...») визначеним обтяженням однієї ділянки¹ правом обмеженого використання її вигод власником або користувачем іншої ділянки (предіальний, маєтковий, реальний сервітут) або конкретно визначеною особою (особистий сервітут).

Таким чином, **земельний сервітут** — це право обмеженого користування однієї особи ділянкою іншої, яке обтяжує права власника ділянки². Крім найважливішого поділу сервітутів на «предіальні» та особисті, земельні сервітуту можна розділити на постійні і строкові тощо. Сервітуту також класифікують за їх видами. Перелік таких видів (невичерпний) наведено у ст. 99 ЗК.

¹ У суто юридичному розумінні обтяжується право на ділянку, а не сама ділянка. Проте вживання такого словосполучення можна вважати усталеним.

² Сервітут у теоретичній літературі часто розглядається, як залежність однієї земельної ділянки (обслуговуючої) від іншої (панівної).

Земельний сервітут є речовим, невідчужуваним і оплатним (за загальним правилом) правом. Традиційно вважається, що він являє собою лише право обмеженого користування чужою земельною ділянкою, без здійснення володіння нею¹. Історично земельні сервітути можна назвати одними з основних різновидів прав на чужі речі (*jus in re aliena*).

Невідчужуваним земельний сервітут є тому, що він, немов би², належить не конкретному власнику або землекористувачу, а виступає приналежністю земельної ділянки, яка має обслуговуватись за рахунок сусідньої (сусідніх).

Земельні сервітути виникають з договору, закону, заповіту, рішення суду і підлягають державній реєстрації³. Земельно-сервітутні відносини врегульовані ст.ст. 401-406 (крім ст. 405) ЦК і ст.ст. 98-102 ЗК. У сучасній земельно-правовій літературі можна зустріти думку про те, що такі права, як емфітевзис і суперфіцій, є різновидами сервітуту. Не заглиблюючись в історичне і порівняльно-правове дослідження даного питання зазначимо, що *de lege lata* (з точки зору діючого закону) регулювання цих прав є різним. Правове регулювання набуття та здійснення суперфіцію й емфітевзису розглянемо далі у посібнику.

2. Поняття і зміст добросусідства в земельному праві

Сусідські конфлікти (межові спори) належать до найдавніших та найпоширеніших спорів. Добросусідські відносини

врегульовані ст.ст. 103-109 ЗК, які частково зафіксували сусідські звичаї (традиційно встановлений порядок користування сусідськими земельними ділянками, а також межами та межовими спорудами (деревами)), що існували протягом значного часу. Сутність цих відносин полягає в тому, що власники та землекористувачі повинні обирати найменш незручні для власників (користувачів) сусідніх земельних ділянок види їх використання. Власники та землекористувачі зобов'язані використовувати власні земельні ділянки в такий спосіб, щоб спричинити найменше незручностей сусідові.

У зв'язку з тим що зміст поняття «незручності» носить доволі суб'єктивний характер, а самі незручності є оціночною категорією, на практиці поширеною проблемою є доказування наявності певних незручностей, навіть у випадках виявлення зловживання правом. Спричинення незручностей, на відміну від нанесення збитків, не носить явно шкідливого характеру.

Оскільки земельна ділянка — це не тільки поверхня, але і відповідна частина простору, при проникненні коренів і гілок з однієї ділянки на іншу, особи можуть відрізати їх, якщо це заважає використанню ділянок за цільовим призначенням (ст. 105 ЗК).

У науковій літературі добросусідство розглядається як окремий вид обмежень прав на землю, що не дає особам самотійних прав на чужу річ, тобто лише обмежує особу у здійсненні нею свого власного права.

Відносини добросусідства, а також обов'язок дотримуватись правил добросусідства, презюмуються земельним законодавством і не потребують державної реєстрації.

3. Поняття і види інших обмежень прав на землю

Витоки та передумови обмежень прав на землю, їх різновиди, можуть бути різноманітними. Як обмеження можуть розглядатися «добросусідські обмеження», сервітути тощо. Встановлення деяких обмежень обумовлюється публічними (громадськими)

¹ Вважається, що сервітуарій не має права володіння чужою ділянкою та фактично не здійснює володіння щодо неї. Утім, такий підхід іноді критикується у науковій літературі.

² Формально земельний сервітут все ж таки належить конкретно визначеній особі (окрім публічних сервітутів), але в доктрині його розглядають як продовження панівної земельної ділянки.

³ Формально, за ст. 100 ЗК реєструється договір сервітуту, проте реєструватись має саме право.

інтересами у використанні певних земель. В інших випадках обмеження (обтяження) обумовлюються інтересами окремих осіб: сусідів, сервітуарія тощо.

Виходячи з положень Глави 18 (ст.ст. 110-115) ЗК, термін «обмеження» вживається як «обмеження у використанні земельної ділянки або її частини», а поняття «обтяження» стосується прав на земельну ділянку¹. Насправді, вживання цих понять завжди пов'язане з відповідним контекстом.

Можна сказати, що **поняття «обмеження прав на землю» (у широкому значенні) включає, як обмеження прав у використанні земельних ділянок, так і обтяження прав на земельну ділянку.**

У вузькому ж сенсі: «**обмеження**» — це звуження меж суб'єктивного права (його реалізації), що не впливає з права конкретної особи, адже **впливає з** інтересів суспільства в цілому; «**обтяження**» — це звуження меж суб'єктивного права (його реалізації) в інтересах певних осіб, яким належить обмежене суб'єктивне право на ділянку².

Обтяження прав на земельну ділянку встановлюються: 1) законом; 2) актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи; 3. договором.

Безпосередньо законом, підзаконними нормативно-правовими актами, договором або рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження (тут у вузькому сенсі) у використанні земель (ст. 111 ЗК): умови розпочати і завершити будівництво або освоєння ділянки протягом певного строку; заборона на здійснення окремих видів діяльності; заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; умови дотримання природоохоронних вимог або виконання певних робіт та ін.

Обтяження прав на земельні ділянки, крім тих, що встановлені безпосередньо законом, реєструються у Державному

реєстрі речових прав на нерухоме майно і виникають з моменту вчинення такої реєстрації. Обмеження у використанні земель (у вузькому сенсі), крім безпосередньо встановлених законами та підзаконними актами, є дійсними з моменту їх реєстрації в Державному земельному кадастрі.

Обмеження щодо використання земельних ділянок мають місце у тому числі у зв'язку з встановленням охоронних зон, зон санітарної охорони, зон особливого режиму використання земель, санітарно-захисних зон, водоохоронних зон, територій прибережних захисних смуг з пляжними зонами та ін. (ст.ст. 112-115 ЗК).

4. Правовий режим зон, що підлягають спеціальній охороні

Під такими зонами можна розуміти наступні території:

Охоронна зона — територія особливого режиму використання земель, що виділяється в районі особливо цінних природних об'єктів, у тому числі водних об'єктів, об'єктів історико-культурної спадщини та ін., уздовж ліній електропередач, трубопроводів, земель транспорту, об'єктів промисловості (ст. 112 ЗК).

Зона санітарної охорони — територія особливого режиму використання земель, прилегла до джерел водопостачання, об'єктів оздоровчого призначення та ін. (ст. 113 ЗК)¹.

¹ Можна казати про специфічне вживання термінів «обтяження» та «обмеження» в актах земельного законодавства.

² Отже, обтяження — це, водночас, чиєсь право на земельну ділянку, відмінне від права власності.

¹ Див. також Закон «Про питну воду та питне водопостачання» від 10.01.2002.

Санітарно-захисна зона — територія з регульованим режимом землекористування навколо шкідливих і небезпечних об'єктів (джерел виділення шкідливих речовин, запахів, шуму, вібрації та ін.) з метою їх відділення від території житлової забудови (ст. 114 ЗК).

Зона особливого режиму використання земель — територія з особливим правовим режимом навколо військових об'єктів, об'єктів які належать іншим силовим структурам (тюрми, колонії), а також уздовж державного кордону України (ст. 115 ЗК)¹.

Всі вищенаведені зони являють собою просторові розриви, найчастіше зайняті багаторічними насадженнями, у межах яких встановлюється особливий режим використання земель. Загальним у правовому режимі спеціальних захисних зон є те, що певні обмеження щодо використання земель (їх частин) встановлюються законодавством, в тому числі підзаконними актами, виданими органами земельних ресурсів, природоохоронними, санітарно-епідеміологічними та іншими органами.

Створення спеціальних захисних зон не позбавляє власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, землі яких опиняються у межах таких зон, права користування ними. Однак на цих землях відповідно до ст.ст. 112-115 ЗК запроваджується режим обмеження або повної заборони окремих видів діяльності, що не сумісні з тими цілями, для досягнення яких створюються спеціальні захисні зони. Так, у межах охоронних зон ліній електропередачі забороняється палити багаття, тримати худобу, складувати корми, будівельні, пожежо- та вибухонебезпечні матеріали, добрива тощо.

Власникам землі і землекористувачам, на землях яких встановлюються захисні зони, відшкодовуються збитки, пов'язані з

обмеженням їх прав, включаючи неодожені доходи. Згідно зі статтями 90, 95, 97, 101 і розділом V ЗК це мають робити ті підприємства, установи та організації й громадяни, діяльність яких породжує необхідність встановлення таких зон¹.

Теми творчих завдань

1. В чому полягають відмінності між предіальними сервітутами та особистими?
2. Назвіть основні відмінності між земельним сервітутом та правом на оренду земельної ділянки.
3. Які юридичні факти є підставами припинення земельного сервітуту?
4. Чим відрізняється емфітевзис від суперфіцію?
5. Назвіть основні відмінності між добросусідством та земельним сервітутом.
6. Що таке незручності і чим вони відрізняються від збитків?
7. Які існують види зон, що підлягають спеціальній охороні? З чим пов'язана необхідність їх встановлення?
8. В яких випадках право на земельну ділянку може бути обмежене?

¹ Див.: Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затверджений постановою Кабінету Міністрів України №284 від 19 квітня 1993 року // ЗП. — 1993. — №10. — Ст. 193; Про відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам. Лист Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України і Державного комітету України по земельних ресурсах № 7/250 від 26 березня 1999 року.

¹ Див. також : Закони «Про використання земель оборони» від 27.11.2003, «Про Державний кордон України» від 04.11.1991, ПКМУ «Про прикордонний режим» від 27.07.1998.

Тема 6

ПІДСТАВИ, УМОВИ І ПОРЯДОК НАБУТТЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

1. Основні підстави та умови набуття прав на землю громадянами та юридичними особами

Громадяни України можуть набувати право власності на земельні ділянки на підставі: 1. Угод (цивільно-правових договорів¹); 2. Актів із безкоштовної передачі ділянок із земель державної та комунальної власності; 3. Приватизації земельних ділянок, раніше наданих у користування; 4. Прийняття спадщини (ст.ст. 1216-1308 ЦК); 5. Виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) (ст. 81 ЗК).

Громадяни України, на відміну від іноземців і осіб без громадянства, можуть отримати ділянки в порядку безоплатної приватизації.

Розрізняють декілька її видів:

1. Отримання земельних ділянок внаслідок приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій: 1.1 отримання ділянок безкоштовно при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій (ст. 25 ЗК); 1.2. при визначенні місця розташування земельних ділянок у разі ліквідації с.г. підприємств (ст. 29 ЗК); 1.3. розподілу несільськогосподарських угідь при ліквідації таких підприємств (ст. 30 ЗК).

2. Приватизація ділянок, що перебувають у користуванні громадян («швидка приватизація») відповідно до ст. 116, ч.ч. 1,2

ст. 118¹, тобто приватизація без розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та його погодженні і затвердження.

3. Отримання ділянок із земель державної та комунальної власності для встановлених ЗК потреб («повна приватизація»). Здійснюється відповідно до ч.ч. 6-11 ст. 118 ЗК.

Передача земельних ділянок безоплатно у межах норм, встановлених ст. 121 ЗК, проводиться один раз по кожному виду використання (цільовому призначенню). Громадяни набувають право власності на земельні ділянки державної і комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування. Право на отримання ділянки мають правоздатні особи.

У земельно-правовій науці висловлюються різні погляди стосовно місця, завдань та виправданості існування у законодавстві інституту безоплатної приватизації земель, іноді — діаметрально протилежні. Так, прихильники безоплатної приватизації стверджують про те, що цей інструмент є засобом практичної реалізації конституційних положень щодо права власності на землю Українського народу. Ті, хто дотримується протилежних поглядів, відмічають недосконалість і навіть несправедливість цього інституту. Адже за об'єктивних причин земельні ділянки розподіляються безоплатно нерівномірно (як у регіональному, так і у людському вимірах), а на всіх громадян України фізично не вистачить придатних до приватизації та подальшого використання за призначенням земель.

Але в будь-якому разі те чи інше суб'єктивне ставлення до правового інституту безоплатної приватизації земель не впливає на те, що така приватизація триває, адже прямо передбачена земельним законодавством. Більш того, її скасування може бути розцінене як таке, що не відповідає положенням ст. 22 Конституції України.

¹ До статей, що побічно регулюють ці відносини, можна віднести й ст. 120 ЗК.

¹ Детальніше див.: ст.ст. 127, 131, 134 ЗК, положення ЦК.

Окремо треба назвати таку підставу набуття права власності на земельні ділянки, як набувальна давність (usucapio).

Думки щодо можливості та порядку застосування такої підстави різняться. В загальному вигляді, вони зводяться до наступного: 1. Набувальна давність щодо земельних ділянок існує: Право на земельну ділянку набувається зі спливом 15-річного строку¹, як мінімум, у формі отримання права власності на таку ділянку за «спрощеною процедурою», передбаченою ч.ч. 1, 2 ст.118 ЗК; 2. Як такої, набувальної давності (у традиційному розумінні) щодо земельних ділянок у вітчизняному законодавстві немає, оскільки, навіть при закінченні 15-річного строку, передбаченого ст. 119 ЗК, особа отримує лише можливість звернутися до органу влади, без гарантії позитивного вирішення її питання; 3. Стаття 119 ЗК стосується лише громадян України. Тому, щодо юридичних осіб, законодавство не визначає жодних особливостей, а набуття ними права власності на земельні ділянки за набувальною давністю регламентуються безпосередньо ст. 344 ЦК; 4. Ст. 119 ЗК визначає лише особливості звернення до органів влади для набуття прав на земельні ділянки державної та комунальної власності, а питання заволодіння земельними ділянками приватної власності нею не регулюються; 5. Ст. 119 ЗК взагалі не визначає жодних особливостей, по суті, не регулюючи взагалі питання набуття права власності на ділянки за набувальною давністю, є «пустою» статтею. Тому треба «напрямую» застосовувати положення ст. 344 ЦК. У будь-якому випадку, ст. 119 ЗК є винятково невдалою.

Окремо серед теоретиків та юристів-практиків дискутується питання щодо моменту, з якого можливо застосування положень про набувальну давність. Зокрема, висловлюється думка, що отримати право власності на земельну ділянку за набувальною давністю можливо лише з 01.01.2017 р., тобто, по завершенню 15 років з дня набрання чинності ЗК. Зрозуміло, що це питання безпосередньо пов'язане з проблематикою можливості застосування положень ст. 119 ЗК взагалі. Цікавою особливістю

ст. 119 ЗК є також те, що, посилаючись на неї, особа може також звернутись до органу влади для отримання ділянки в користування. Водночас, вона і так може це зробити, посилаючись на інші норми земельного законодавства.

Юридичні особи, засновані громадянами або юридичними особами України, можуть набувати у власність земельні ділянки: 1. За угодами (договорами); 2. При внесенні земельних ділянок до статутного капіталу (фонду) юридичних осіб; 3. При прийнятті спадщини; 4. У разі безоплатної передачі у власність юридичним особам земельних ділянок. Таким правом володіють: садові товариства (ст. 35 ЗК) і дачні кооперативи (ст. 52 ЗК), житлово-будівельні (житлові) і гаражно-будівельні кооперативи (ст. 41 ЗК), об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ст. 42 ЗК). Проте окремі процедури ЗК не передбачені, що на практиці часто є підставою для відмови у такій передачі¹. На нашу думку, відсутність такої процедури, сама по собі, не є законною перешкодою для передачі ділянок.

Юридичні особи можуть також отримати земельні ділянки на праві оренди, а ті з них, що належать до державного і комунального сектора економіки, — в постійне користування. **Юридичні особи можуть також бути суб'єктами прав сервітуту, суперфіцію, емфітевзису та інших прав на землю.**

2. Особливості набуття права на землю територіальними громадами і державою

Відповідно до ч. 1 ст. 84 ЗК держава вважається власником земель «за замовчуванням»². Тому, усталеною є позиція відповід-

¹ Формально, за буквою закону, для такої передачі не потрібен навіть аукціон.

² Ч. 1 ст. 84 ЗК. Слід, однак, мати на увазі, що в Україні згідно з Конституцією первинним власником земель є Український народ, а не держава. Крім того, є й виключення з цього правила, як ми вже казали, це випадки тимчасово не прийнятої спадщини на землю.

¹ Див. ст. 119 ЗК, яка висуває й інші вимоги до давнісного володільця земельною ділянкою.

но до якої т.з. «нічий» землі (земельні ділянки, що не належать до приватної або комунальної власності), є землями держави. З іншого боку, ч. 5 ст. 84 ЗК про «автоматичне» або «за замовчуванням» набуття державою права власності на «нічий» землі не згадує. Крім того, ст. 125 ЗК містить загальнообов'язкову (в т.ч. для держави) вимогу державної реєстрації прав на земельні ділянки.

Згідно зі ст. 84 ЗК держава набуває право власності на землю через виконавчі органи влади, зокрема, у випадках:

- відчуження ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб¹, конфіскації земельних ділянок. В цьому проявляється публічна (владна) природа права власності на землю Українського народу (суспільства), від імені якого виступають органи державної влади;
- придбання за угодами (цивільно-правових договорами) та прийняття спадщини. Тут проявляється суть держави, як учасника цивільних відносин (ст. 2 ЦК);
- передачі у власність держави земельних ділянок комунальної власності. Порядок такої передачі встановлений ст. 117 ЗК.
- прийняття добровільної відмови власників земельних ділянок на користь держави².

Держава може набувати право власності на землю також шляхом укладання міжнародних договорів про визначення державного кордону України, а також на підставі рішень судів.

¹ Тут і далі див. також Закон «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17.11.2009.

² Існує думка, що відповідно до ст.ст. 140, 142 ЗК право власності на ділянку, від якої відмовляється власник, набуває саме той суб'єкт, на ім'я якого власник звернувся. Треба також врахувати, що при цьому в будь-якому разі укладається договір між власником та органом влади. Тому дана підстава набуття права державної власності на землю перекликається з іншими.

Територіальні громади отримують землю в комунальну власність в наступних випадках (ст. 83 ЗК):

- передачі їм земель державної власності;
- примусового відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- прийняття спадщини та придбання за угодами (цивільно-правовими договорами).

Цей перелік не є вичерпним, інші підстави можуть бути прямо встановлені законом. Наприклад, зміна меж населеного пункту шляхом збільшення його території (за виключенням земель приватної власності, а також державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність¹), визнання земельної ділянки безхазяйним майном (ст. 335 ЦК) або відумерлою спадщиною (ст. 1277 ЦК).

Крім того, територіальні громади можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки, однак практичного застосування така «можливість» найчастіше не знаходить².

3. Виникнення і посвідчення прав на земельну ділянку

Статті 125, 126 ЗК в редакції, чинній з 01.01.2013 р., встановлюють, що право власності, право постійного користування та оренди земельних ділянок виникають з моменту державної реєстрації цих (речових) прав.

Слід зазначити, що окрім зазначених у ст. 125 ЗК, існують також інші речові права на земельні ділянки (*jus in re aliena* – права на чужі речі чи права у чужих речах). Крім того, використання корисних властивостей земельних ділянок може здійснюватися в рамках зобов'язальних (відносних) правовідносин з особою,

¹ Див. Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012.

² В цьому разі громади можуть самостійно вирішувати юридичну долю своїх ділянок.

що володіє речовим правом на ділянку. У такому випадку реєстрація зобов'язального права не вимагається. Відповідні права захищаються речовими засобами через особу, що володіє речовим правом на земельну ділянку. Зобов'язальні права являють собою не самостійне право на земельну ділянку, а є правом на поведінку зобов'язаного суб'єкта (володаря речового права на ділянку). **Речові права на земельні ділянки оформляються і реєструються відповідно до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та прийнятих на виконання його положень підзаконних актів. З 01.01.2016 року виникнення речового права на земельну ділянку підтверджується інформацією з державного реєстру прав.**

Теми творчих завдань

1. Назвіть особливості виникнення права державної та комунальної власності на землю.
2. За яких умов громадяни України мають право отримати у приватну власність земельну ділянку на безоплатній основі?
3. В чому полягають проблеми набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю?
4. Визначте особливості переходу права власності на земельну ділянку при переході права власності на будівлю і споруду.
5. З яким юридичним фактом пов'язаний момент виникнення прав на земельну ділянку?

Тема 7

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ ПІДСТАВИ НАБУТТЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ. ПРИДБАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ЇХ ПРОДАЖ НА КОНКУРЕНТНИХ ЗАСАДАХ

1. Поняття й особливості цивільно-правового обороту земельних ділянок

Трансформація (оборот) прав на земельні ділянки здійснюється на підставі певних юридичних фактів і фактичних (юридичних) складів. До таких можна віднести: рішення органів влади і судові акти (адміністративні акти), а також правочини.

Це дає можливість умовно виділити **«публічний обіг земель»**, наприклад — безкоштовна приватизація на підставі рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, а також **«цивільний обіг земель»** на підставі цивільно-правових угод (правочинів). Щоправда, у зазначеній дихотомії є особливість: існуючий в Україні земельний обіг у багатьох випадках можна визначити як **«приватно-публічний»**, тобто змішаний. Так, на підставі рішення місцевої ради (адміністративного акту) укладається договір оренди землі (правочин), а потім право оренди підлягає державній реєстрації (адміністративний акт). Всі ці юридичні факти разом входять до фактичного складу щодо набуття (переходу) прав на землю.

Цивільно-правовий оборот (обіг) земельних ділянок — це сукупність операцій, які відбуваються на підставі цивільних правочинів із земельними ділянками, правами на землю, зокрема земельними частками

(паями). Він являє собою значну частку обороту нерухомості в нашій країні — **сукупності добровільних і, як правило, оплатних переходів прав власності та обмежених речових прав.**

Ринок землі — більш широке поняття, ніж обіг земель (земельних ділянок, прав на них і земельних паїв). Крім власне обороту, сюди включаються необхідні ринкові механізми та відповідна інфраструктура¹, наприклад, оцінювачі земельних ділянок та їх діяльність, що необхідна для переходу прав на землю тощо.

Відомо, що основною особливістю обігу земель і земельного ринку часів існування незалежної України був і продовжує існувати «мораторій» на відчуження певних видів земель сільськогосподарського призначення, чому багато вітчизняних юристів-земельників (А.М. Мірошніченко, П.Ф. Кулинич та ін.), а також економісти-землевпорядники (А.Г. Мартин та ін.) надають різко негативну оцінку. На думку прихильників такої думки, стримування ринкового обігу цих земель є економічно невиправданим, призводить до подальшого занепаду працівників села та сільської інфраструктури, заважає залучати інвестиції у сільське господарство та створювати рентабельні господарства, для яких потрібна значна площа земель².

В Україні існує значна кількість земель, які не можуть бути об'єктами цивільно-правового обігу, або тимчасово виведені з такого обігу, зокрема:

¹ Виділяють легальний і нелегальний ринок землі. На жаль, останній є досить сильно розвиненим у сучасних умовах. Найчастіше йдеться про відчуження т.з. «підмораторних» земельних ділянок с.г. призначення та земельних часток (паїв). Останні не є власне земельними ділянками, а є лише певними правами щодо отримання земельної ділянки в натурі.

² На сьогоднішній день т.з. «мораторій на землю» встановлено до набрання чинності законом про обіг земель с.г. призначення, але не раніше 01.01.2016 р.

- землі державної власності, перелік яких наводиться у ч.ч. 3, 4 ст. 84 ЗК;
- землі територіальних громад, перелік яких наводиться у ч. 3 ст. 83 ЗК;
- землі с.г. призначення державної та комунальної власності;
- землі с.г. призначення для ведення товарного с.г. виробництва, що знаходяться у власності фізичних та юридичних осіб та інші «підмораторні» землі, а також земельні частки (паї).

2. Види і зміст цивільно-правових угод (договорів) з приводу земельних ділянок

Правочин (ст. 202 ЦК) — це дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення (цивільних) прав і обов'язків. Це найважливіший різновид юридичних фактів (поряд з юридичними актами) та водночас фундаментальна категорія цивільного права.

Права на земельні ділянки також виникають із правочинів. Наприклад, при передачі земельної ділянки в оренду вчиняється декілька правочинів: 1. Укладається договір оренди («зобов'язальний правочин»); 2. Здійснюється операція з передачі ділянки або перенесення володіння, т.зв. «традиція» — traditio («речовий правочин»).

Земельна ділянка — є об'єктом нерухомості (ст. 181 ЦК), єдиним дійсно нерухомим об'єктом, який виступає в якості просторово-операційного базису для будівництва або розташування інших об'єктів, що мають статус нерухомих. Провідною правовою формою ринкового обороту ділянок є правочини, зокрема, договори. Загальні положення про їх укладення містяться у розділах 16, 52, 53 ЦК. В той же час, земельні відносини мають публічно-правові особливості, тому пріоритетне значення при регулюванні земельних відносин мають норми саме земельного

законодавства (ч. 1 ст. 3 ЗК). Вони регламентуються не тільки актами цивільного законодавства, але і земельного (Глава 20 ЗК). Так, специфічні законодавчі вимоги щодо змісту угод про перехід права власності на земельні ділянки встановлені ст. 132 ЗК. Такі угоди (договори) укладаються в письмовій формі і посвідчується нотаріально, а також підлягають обов'язковій державній реєстрації¹.

Угода (договір) про перехід права власності на земельну ділянку згідно зі ст. 132 ЗК повинна «обов'язково» містити наступні складові: 1. Назва сторін; 2. Вказівка на вид угоди; 3. Предмет угоди (вказівка на земельну ділянку з усіма необхідними параметрами: місце розташування, площа, цільове призначення, склад угідь, правовий режим тощо); 4. Документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку²; 5. Відомості про відсутність заборон на відчуження ділянки; 6. Відомості про обмеження щодо використання ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітуту тощо); оформлюються у вигляді довідки, що видається територіальним органом Держгеокадастру; 7. Договірна ціна; 8. Права та обов'язки сторін; 9. Кадастровий номер земельної ділянки³; 10. Момент переходу прав на земельну ділянку (момент укладення договору купівлі-продажу може не відповідати моменту виникнення права власності у набувача, що пов'язане із необхідністю самої «передачі» ділянки, реєстрації права власності на стороні набувача.

Права на землю можуть виникати і на підставі односторонніх правочинів, спрямованих на перехід права власності. Наприклад: заповіт, добровільна відмова від права власності на земельну ділянку.

¹ Сьогодні така реєстрація договору є необов'язковою, проте з ч. 4 ст. 132 ЗК це положення не виключили.

² Абсурдність цієї «умови» договору є очевидною.

³ Присвоюється згідно із Законом «Про Державний земельний кадастр», Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого ПКМУ від 17.10.2012 № 1051.

3. Основні види договорів з приводу земельних ділянок

До основних договорів, спрямованих на перехід права власності на земельні ділянки, можна віднести:

1. Договір купівлі-продажу (ст. 655 ЦК) — це двосторонній правочин, за яким продавець передає покупцю (або зобов'язується передати в майбутньому) земельну ділянку в обмін на грошові кошти (зобов'язання щодо їх сплати). Значення земельного законодавства для цивільно-правової конструкції купівлі-продажу земельних ділянок полягає в тому, щоб: визначити межі оборотоздатності окремих земельних ділянок з урахуванням їх цільового призначення, категорії, наявності (відсутності) обмежень тощо; встановити особливі вимоги до покупців; визначити специфічні повноваження органів влади. Так, земельним законодавством встановлюється особливий порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності (ст. 128 ЗК). При цьому, винятковий перелік підстав для відмови у продажу земельної ділянки без аукціону передбачено безпосередньо у ч. 5 ст. 128 ЗК. Але частіше за все випадки «прямого продажу» земельних ділянок пов'язані із перебуванням на ній нерухомості покупця. За таких умов, «земельно-адміністративні» обмеження продавця — органу влади, щодо його можливості безпідставно відмовити покупцеві, вбачаються виправданими.

2. Договір міни (ст. 715 ЦК) — договір, що багато в чому нагадує договір купівлі-продажу, де, однак, замість грошового надання передається земельна ділянка або інше майно, роботи або послуги. До таких договорів застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, договори поставки або контрактації, якщо це не суперечить суті зобов'язання (ст. 716 ЦК). Кожна сторона договору міни є продавцем і покупцем товару відповідно (ст. 715 ЦК), чим зумовлені і відповідні особливості оподаткування (подвійне оподаткування) за такими угодами.

3. Договір дарування (ст. 717 ЦК) — договір, за яким дарувальник безумовно передає або зобов'язується передати одарованому безкоштовно земельну ділянку у власність.

4. Договір ренти (ст. 731 ЦК) — договір, за яким одержувач ренти передає платнику ренти у власність земельну ділянку,

а останній зобов'язується періодично виплачувати ренту (у грошовій або іншій формі)¹.

5. Договір довічного утримання (ст. 744 ЦК) — договір, за яким відчужувач передає набувачеві у власність земельну ділянку, а покупець зобов'язується замість цього забезпечувати його утриманням та (або) доглядом довічно.

Договір довічного утримання, за яким передається право власності на земельну ділянку, як і інші згадані договори, за якими переходить право власності на земельні ділянки, підлягають нотаріальному посвідченню (ст. 745 та ін. ЦК).

Окремо слід вказати на такі підстави виникнення права власності на земельну ділянку, як відчуження житлового будинку, крім багатоквартирного (2 та більше квартир), будівлі або споруди (ст. 120 ЗК, ст. 377 ЦК). Згідно з «буквою закону», при переході права власності на такі об'єкти переходить (повинно переходити) право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни цільового призначення. Аналогічним чином повинне переходити право користування ділянкою у разі, якщо ділянка перебувала в користуванні відчужувача. Тобто, права переходять на тих самих умовах, що були у попередніх власників нерухомості. У договорі про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди повинен бути обов'язково зазначений розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить (ч. 6 ст. 120 ЗК).

На практиці дія цих правил щодо частково «блокується» наступними обставинами: 1. Неможливістю відчуження будинку, будівлі або споруди та самої земельної ділянки в одному договорі; 2. Відсутністю можливості «автоматичної» реєстрації прав, що виникають на земельну ділянку; 3. Відсутністю чітких правил для тих випадків, коли на момент відчуження житлового будинку, будівлі або споруди, земельна ділянка не

належала особі, що здійснює відчуження (належала сторонній особі).

Особливості обігу права власності на земельні ділянки с.г. призначення та інші ділянки у визначених законом випадках, а також укладення відповідних правочинів обумовлені існуванням т.з. «мораторію», про що говорилося вище.

До **основних договорів, спрямованих на перехід (виникнення) права користування земельною ділянкою можна віднести наступні:**

1. Договір оренди;
2. Договір про встановлення земельного сервітуту;
3. Договір про встановлення суперфіцію;
4. Договір про встановлення емфітевзису.
5. Різноманітні договори, спрямовані на встановлення зобов'язальних правовідносин, пов'язаних із використанням земельних ділянок (їх частин, окремих функцій, наприклад, договори у сфері благоустрою територій (закріплення територій) тощо.

Права суперфіцію та емфітевзису можна умовно віднести до «сильних» прав на чужі речі. Їх встановлення здатне перетворити власника земельної ділянки на «голого власника»¹. Ці права «слідують» за об'єктом права, незалежно від зміни його власників, а для їх захисту правоволоділець має речові позови (віндикаційний, негаторний та ін.), що можуть бути спрямовані, навіть, проти власника. Вони також характеризуються ознакою безстроковості (довгостроковості). Крім зазначених особливостей суб'єктивних речових прав, емфітевзис і суперфіцій можуть відчужуватися користувачем без згоди власника ділянки. Тобто, вони перебувають «на ринку» як цілком самостійні «активи» (проте, необхідно замінити сторону у первинному договорі суперфіцію чи емфітевзису).

¹ Фактично, будь-який власник земельної ділянки в Україні є платником ренти (земельного податку). Відповідно, одержувачем такої ренти виступає Український народ, адже суми земельного податку зараховуються до Державного або місцевих бюджетів.

¹ Власнику залишається «голий титул» (лат. — nudum), без можливості самостійно реалізовувати своє право. Проте, право відновлюється у повному обсязі за принципом «еластичності» відразу після зникнення його обтяження (суперфіцію, емфітевзису).

Регулювання емфітевзису (emphyteusis) передбачено ст. 407-412 ЦК, ст. 102-1 ЗК. Історично це право походить від давньоримської спадкової оренди публічних земель. Отримання «речового статусу» права було пов'язано із наданням емфітевті речових позовів на захист свого права. Користувачеві на праві емфітевзису належить право (правомочність) володіння земельною ділянкою, хоча прямо ЦК про це не каже. У зв'язку з цим, деякі дослідники визнають за емфітевтою лише *quasi possessio iuris* (квазіволодіння, тобто володіння правом, але не тілесної річчю). У середньовічному праві емфітевту вважали власником земельної ділянки.

Регламентация **суперфіція (superficies)** встановлена ст. 413-417 ЦК, ст. 102-1 ЗК. У Стародавньому Римі під суперфіцієм розумілося право користування будівлею, побудованою на чужій землі. Суперфіціарій при цьому міг користуватися і розпоряджатися будівлею «на правах власника», тобто відчужувати, закладати чи обтяжувати її, але лише на строк існування свого права. У сучасному українському праві суперфіціарій **набуває право власності** на будівлі і споруди, збудовані на чужій земельній ділянці¹.

Істотні обмеження можливостей встановлення суперфіція і емфітевзису передбачені для земельних ділянок державної та комунальної власності. Зокрема, закон обмежує їх за терміном чинності (до 50 років), а також встановлює заборону на відчуження цих прав та їх внесення до статутного капіталу (фонду), а також передачу в заставу. Дані положення закону нівелюють специфіку таких прав, порівняно із більш звичним правом оренди. Тому, на практиці, права суперфіцію та емфітевзису стосовно державних і комунальних земельних ділянок застосовуються дуже рідко. Закон не встановлює окремих вимог до договорів про встановлення зазначених речових прав. Враховуючи те, що права суперфіцію та емфітевзису підлягають державній реєстрації,

договір підлягає укладенню у письмовій формі. Щодо земель державної та комунальної власності законодавство чітко не обмежує розміри внесення плати за землю, якщо використання землі на підставі договору суперфіцію чи емфітевзису не буде вважатись орендною платою.

4. Особливості спадкування земельних ділянок

Спадкування (ст. 1216 ЦК) — це перехід комплексу прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців). Дані відносини врегульовані нормами до Книги VI «Спадкове право» ЦК. Успадковувати земельні ділянки можна за законом або за заповітом. Проте, право власності на них виникає лише з моменту його державної реєстрації (ст. 125 ЗК).

Спадкування окремих земельних ділянок має свої особливості. Зокрема, у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами (спадкоємцями) право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності на жилий будинок, будівлю або споруду (ч. 4 ст. 120 ЗК). Відповідно до ч. 2 ст. 23 Закону «Про фермерське господарство», якщо фермерське господарство успадковується двома або більше спадкоємцями, то земельна ділянка поділу не підлягає, якщо в результаті її поділу утвориться хоча б одна земельна ділянка менше мінімального розміру, встановленого для даного регіону¹.

¹ Науково обґрунтовані регіональні мінімальні розміри земельних ділянок визначаються Мінагрополітики України та Українською академією аграрних наук і затверджуються КМУ. Див.: Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується: постанова КМУ від 10.12.2003 N 1908.

¹ По закінченню дії суперфіцію земельна ділянка опиняється у власності однієї особи, а будівля — іншій. Правила вирішення цієї ситуації містяться у ст. 417 ЦК.

У тому випадку, коли немає спадкоємців ані за заповітом, ані за законом, а також у разі їх усунення від права на спадкування (неприйняття ними спадщини або відмови від її прийняття) орган місцевого самоврядування зобов'язаний подати заяву до суду про визнання спадщини відумерлою (ст. 1277 ЦК). Такі заяви розглядаються судом у порядку окремого провадження (ст. 234 ЦПК). Заява має бути подана не раніше ніж через рік з дня відкриття спадщини (дня смерті фізичної особи або оголошення її померлою). Після визнання права власності на земельну ділянку за територіальною громадою, таке право підлягає державній реєстрації. Надалі громада може розпорядитися ділянкою на свій розсуд відповідно до законодавства.

5. Правове регулювання застави земельних ділянок

Застава земельних ділянок, згідно з чинним законодавством України, здійснюється у формі іпотеки.

Іпотека (грецьк. — *hypotheca*) — вид забезпечення виконання зобов'язань за рахунок земельних ділянок (нерухомого майна), що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, а іпотекодержатель має право, у разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання, задовольнити свої вимоги за рахунок цієї земельної ділянки переважно перед іншими кредиторами.

Історично найбільш відомими формами застави нерухомості були фідучія — *fiducia* (з передачею кредитору права власності на річ), пігнус — *pignus* (без передачі кредитору права власності, але з передачею йому володіння заставленою річчю) та іпотека — *hypotheca*.

На сьогоднішній день, інші форми застави землі фактично витіснені іпотекою, відомою з часів Стародавньої Греції і Давнього Риму. Її особливістю є залишення ділянки у володінні заставодавця або третьої особи (ч. 1 ст. 575 ЦК), а отже, в їх можливості користування предметом застави. Це дозволяє боржнику

використовувати обтяжену іпотекою земельну ділянку для погашення боргу. Земельно-іпотечні відносини врегульовані ст.ст. 572-593 ЦК, ст. 133 ЗК, положеннями Законів «Про заставу» і «Про іпотеку». При накладенні стягнення на земельну ділянку (предмет іпотеки) в установленому порядку (на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або в силу договору) вона переходить у власність іпотекодержателя. В іпотеку можуть бути передані речові права на земельні ділянки, в т.ч. право оренди землі (ст. 1 Закону «Про іпотеку»).

Згідно зі ст. 133 ЗК в заставу можуть передаватися ділянки, що належать громадянам та юридичним особам на праві власності та права на них (оренда, емфітевзис, суперфіцій), якщо інше не передбачено законом. Земельна ділянка або право на неї може бути передане в заставу тільки за умови наявності кадастрового номера.

Заставодержателями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути лише банки (ст. 133 ЗК). Звернення стягнення на земельні ділянки та речові права на них здійснюється державним виконавцем згідно із Законом «Про виконавче провадження» від 21.04.1999. Дане майно реалізується на торгах. Підготовка лотів для продажу включає проведення експертної оцінки земельної ділянки (або речових прав на неї), встановлення стартової ціни лота, яка дорівнює ліквідаційній вартості ділянки, визначеної за результатами експертної грошової оцінки.

6. Продаж земельних ділянок на конкурентних засадах

Правова регламентація проведення земельних торгів з продажу земельних ділянок публічної власності та прав на них в Україні має свою історію:

1. Земельні торги («пілотні») проводилися ще до прийняття чинного ЗК, у 1995-1996 р.р., в умовах відсутності відповідного регулювання;

2. ЗК були встановлені найбільш загальні правила проведення земельних торгів (у формі земельних аукціонів та конкурсів),

за відсутності окремого спеціального закону про земельні торги. Але у таких умовах торги проводилися лише в окремих місцевостях (наприклад, в Одесі);

3. Відповідно до приписів ЗК, КМУ було доручено визначити порядок проведення земельних торгів власною постановою;

4. У текст ЗК були внесені зміни, що встановили детальний порядок проведення земельних аукціонів, а Мінагрополітики України були прийняті необхідні підзаконні акти.

На сьогоднішній день згідно із Главою 21 ЗК можуть проводитися лише земельні аукціони, але не земельні конкурси.

Аукціон — це форма продажу, коли земельна ділянка продається особі, яка запропонувала найвищу ціну (за земельну ділянку або право на неї), або ж найвищий розмір орендної плати чи плати за інше право, що відчужується.

Конкурс — форма одержання прав на земельну ділянку, де ділянка чи право на неї передається особі, яка запропонувала найкращі умови використання землі або зобов'язалась виконувати умови, встановлені конкурсною комісією (наприклад, стосовно поліпшення якості придбаних земель, відмови від зміни їх цільового призначення тощо).

На нашу думку, проведення земельних торгів у формі конкурсів вбачається більш бажаним. Адже, при цьому можна краще врахувати екологічну, соціальну та інші складові правового режиму окремих земельних ділянок або територій. Наприклад, ділянка для будівництва заводу передається на конкурсній основі не тому, хто запропонує більш високу ціну, а тому, хто передбачає використання більш прогресивних технологій, очисних споруд, створення кращих умов праці для робітників тощо. **Проведенню земельних торгів (аукціонів) в Україні притаманні такі принципи: публічності угод, достовірності, законності тощо.** У даний час відносини з проведення земельних аукціонів врегульовані

ст.ст. 132-139 ЗК та відповідними наказами Мінагрополітики України¹.

Теми творчих завдань

1. Які землі не можуть бути об'єктами цивільно-правового обігу і чому?
2. Основні види цивільно-правових договорів, спрямованих на відчуження земельних ділянок.
3. Назвіть особливості продажу земельних ділянок із земель державної та комунальної власності.
4. Охарактеризуйте сутність договору ренти.
5. В чому полягають особливості застави земельних ділянок?
6. Назвіть особливості спадкування земельних ділянок.
7. Чому земельні ділянки публічної власності та права на них мають відчужуватися на конкурсній основі?

¹ Див. наприклад: наказ Мінагрополітики від 25.09.2012 № 580 «Про затвердження форм документів, необхідних для проведення земельних торгів».

Тема 8

ГАРАНТІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

1. Загальна характеристика гарантій прав на землю

Термін «гарантія» походить від французького *garantie*, тобто забезпечення.

|| **Суб'єктивне право на землю** — це забезпечена об'єктивним правом можливість здійснення певних дій щодо земельних ділянок.

Право (суб'єктивне) є реальною (не декларативною) можливістю. Соціальна цінність такого права бачиться тільки тоді, коли право може бути реалізоване. Таким чином, **суб'єктивним правом на землю є можливість, що є забезпеченою правом та якою певний суб'єкт може реально скористатися.**

В цілому, забезпечити чиюсь можливість, інтерес, претензію можна як правовими засобами (захистити приписом закону і створити законодавчі умови для судового захисту), так і неправовими засобами (забезпечити фінансово, організаційно тощо).

Наприклад, законодавством (ст.ст. 118, 121 та ін. ЗК) закріплено право громадян України на безкоштовну приватизацію землі. Але дане право не забезпечено реально (крім земель, які вже знаходяться у користуванні громадян, а також крім розпайованих земель): нерозподіленого земельного фонду недостатньо для отримання кожним мешканцем країни земельної ділянки¹.

¹ У доктрині висловлено сумніви щодо обґрунтованості застосування права на безоплатну приватизацію земельних ділянок. Див, наприклад, Мірошніченко А. М., Ріпенко А. І. Теоретичні та практичні проблеми правового забезпечення безоплатної приватизації земель / А. Г. Мартин //Південноукраїнський правничий

|| **Таким чином, правові гарантії прав на землю — це сукупність норм права, спрямованих на забезпечення права на землю.** У свою чергу, суб'єктивне право повинно бути реальним (забезпеченим не лише правовими засобами).

Виділяють загальні і спеціальні гарантії. Перші — це гарантії самої «законності» (правові і неправові). Спеціальні — це конституційні гарантії (ст.ст. 13, 14 тощо Конституції), а також гарантії, встановлені нормами земельного законодавства. У Розділі V ЗК («Гарантії прав на землю») мова йде про гарантії прав на землю у вузькому сенсі, тобто про конкретні засоби, забезпечені державою.

|| **Поняття гарантій прав на землю в широкому сенсі можна сформулювати, як: умови і засоби, якими забезпечується реалізація прав громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави на землю.**

Враховуючи тісний зв'язок системи земельного права із системою земельного законодавства, потрібно зазначити, що норми зазначеного Розділу ЗК не охоплюють весь нормативний матеріал щодо гарантій прав на землю. Ними врегульовані відносини із захисту прав на землю (Глава 23), відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам (Глава 24), вирішення земельних спорів (Глава 25).

2. Способи захисту прав на земельні ділянки

|| **Захист прав на землю** — це один з різновидів правових гарантій, що полягає у діях суб'єкта щодо відновлення свого права на землю.

На сьогоднішній день в законодавстві превалює термін «захист прав», замість поширеного в радянські часи поняття «охорона прав». Останнє відображало захист (охорону), що впливає від самої держави (влади). Крім того сутність поняття «охорона прав» полягає у здійсненні превентивних заходів, які попереджають порушення прав на землю, а вже після вчинення правопорушення застосовуються засоби захисту порушеного права. Крім того, можна казати, що термін «захист» дозволяє змістити акценти у бік самого суб'єкта захисту, аж до можливості самозахисту свого права. Отже, дії суб'єктів з відновлення своїх земельних прав — це їхні власні дії, а також дії юрисдикційних органів і посадових осіб. Норми, що стосуються захисту прав на земельні ділянки, містяться в ст.ст. 15-22 ЦК, ст. 20 і ін. ГК від 16.01.2003, ст.ст. 152-155 ЗК.

3. Правове забезпечення відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам

Дані відносини врегульовані нормами Глави 82 та ін. ЦК, Глави 24 та ін. ЗК, ПКМУ від 19.04.1993 № 284 «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам».

Слід відмежовувати цивільно-правовий інститут «відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» від публічно-правового «відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва» (Глава 36 ЗК).

4. Умови та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам

За «буквою» ст. 156 ЗК власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, завдані внаслідок:

- вилучення або викупу с.г. угідь, лісових земель та чагарників¹ для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом, а також внаслідок їх тимчасового заняття для інших видів використання²;
- встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;
- погіршення якості ґрунтового покриву (шару), інших корисних властивостей с.г. угідь, лісових земель та чагарників і приведення їх у непридатний для використання стан;
- неoderжання доходів за час невикористання земельної ділянки.

Збитки відшкодовують органи влади, юридичні та фізичні особи, які їх спричинили (ст. 157 ЗК), що також впливає із загальних положень цивільного законодавства.

5. Причини виникнення, визначення видів та правові основи вирішення земельних спорів. Органи, що вирішують земельні спори, умови та порядок їх розгляду та вирішення

Соціально-економічні причини виникнення спорів — це об'єктивні конфлікти інтересів, властиві будь-якому суспільству, спільності індивідів. Виходячи з визначення земельних відносин, як відносин у сфері використання, охорони та відтворення земель, земельні спори можна визначити, як спори з приводу землі (земельних ділянок) та прав на них. Отже, земельний

¹ Детальніше див.: ЛК від <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3852-12/print1329896469879459>.

² В даному випадку, крім відшкодування збитків власникам землі та землекористувачами, відшкодуванню підлягають також втрати сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, які, на відміну від збитків, відшкодовуються до Державного або місцевих бюджетів (Глава 36 ЗК).

спір — це конфлікт (протистояння сторін, що представляють взаємовиключні позиції), викликаний порушенням прав і законних інтересів учасників земельних відносин. **Його вирішення — це встановлення компетентним органом, у законодавчо закріпленому порядку, обставин справи та обов'язків сторін спору щодо певних правовідносин, та прийняття відповідного владного рішення.**

До компетентних органів належать: суди, органи місцевого самоврядування, органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів (ст. 158 ЗК).

Відповідно до ч. 2 ст. 158 ЗК виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб. Тільки суди розглядають справи про розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Органи місцевого самоврядування розглядають спори в межах населених пунктів (сіл, селищ та міст¹) щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян та дотримання ними правил добросусідства. Також цими органами розглядаються спори стосовно розмежування меж районів у містах.

У земельно-правовій компетенції судів та органів місцевого самоврядування мають місце певні суперечності. По суті, спір про межі ділянок приватної власності, це суперечка з приводу володіння та користування ними, яка повинна розглядатися в суді. З цієї причини, на засіданнях комісій з розгляду земельних спорів, що діють на постійній основі, або *ad hoc*, тобто для кожного конкретного

випадку¹, часто відмовляють у розгляді спорів про межі ділянок, що перебувають у приватній власності.

Земельні спори, що розглядаються органами місцевого самоврядування, найчастіше зводяться до «погодження» документації із землеустрою по приватизації ділянки замість суміжного землекористувача (див. ст. 198 ЗК), або є лише засобом «напівдобровільного» примирення сторін у межах добросусідських відносин.

Органи Держгеокадастру розглядають земельні спори з приводу меж земельних ділянок за межами населених пунктів, а також з приводу розміщення обмежень у використанні земель та земельних сервітутів. Проте, широкого практичного застосування таке вирішення земельних спорів не отримало.

Рішення органу місцевого самоврядування щодо земельного спору, так само як і органу Держгеокадастру, формально може бути оскаржено в суді. Проблемою є те, що «комісії» з розгляду земельних спорів не є ані органами влади, ані юридичними особами. Тому оскаржити їх рішення, як і дії самого голови комісії в суді досить проблематично.

На нашу думку, розгляд земельних спорів у позасудовому порядку не суперечить Конституції і є, за своїм задумом, досить ефективним способом «квазісудового» подолання конфліктів. Однак, законодавче забезпечення питань розгляду земельних спорів у позасудовому порядку та виконання відповідних рішень органів влади потребує удосконалення.

Процедура розгляду спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади передбачена ст.ст. 159-161 ЗК.

Розгляду земельних спорів зазначеними органами не перешкоджають положення ст. 70 Закону «Про землеустрій», згідно з якою спори, що виникають при здійсненні землеустрою, вирішуються судом. Позасудовий розгляд певних категорій спорів у сфері земельних відносин прямо закріплений у ЗК.

¹ Формально, чинним ЗК їх утворення та функціонування не передбачено.

¹ Сільради та міськради, наразі, не визнаються адміністративно-територіальними одиницями, як то було в СРСР. Водночас, згідно з діючим дотепер Указом Президії ВР УРСР від 12.03.1981 № 1654-X адміністративно-територіальними одиницями визнаються, зокрема, сільрада та селище міського типу.

До найбільш суттєвих вад позасудового розгляду земельних спорів слід віднести відсутність чіткої процедури виконання, у тому числі примусового, рішень органів влади. Тому, часто рішення цих органів по земельних спорах мають рекомендаційний характер або виступають лише в якості процедури примирення.

Суди розглядають земельні спори в порядку:

- цивільного судочинства за процедурами, передбаченими ЦПК від 18.03.2004 р.;
- адміністративного судочинства, згідно з КАС від 06.07.2005 р. (спори з суб'єктами владних повноважень у публічно-правових відносинах);
- господарського судочинства, згідно з ГПК від 06.11.1991 р. (спори між юридичними особами та фізичними особами-підприємцями);
- кримінального судочинства, згідно з КПК від 13.04.2012 р. (справи про вчинення кримінальних злочинів у сфері використання та охорони земель).

Окремого «земельного судочинства» чинне законодавство не передбачає. Проблемним питанням залишається розмежування підвідомчості земельних справ. Згідно з рішенням КСУ від 01.04.2010 № 10-рп/2010 спори фізичних і юридичних осіб з органом місцевого самоврядування як суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень і дій належать до публічно-правових. Тим не менш, практика вищих судів показує неоднозначність у даному питанні¹. Багато спорів розглядаються господарськими судами і загальними судами в порядку цивільного судочинства. У цілому, можна відзначити зайву ускладненість і довготривалість розгляду майже всіх категорій «земельний спорів», що свідчить про необхідність внесення змін до актів процесуального законодавства.

Теми творчих завдань

1. Проведіть співвідношення понять «способи», «форми» та «засоби» захисту прав на землю.
2. Які існують способи захисту прав на землю?
3. Назвіть основні причини виникнення земельних спорів.
4. Назвіть систему та компетенцію органів, що вирішують земельні спори.
5. Чи можуть розглядатися земельні спори третейськими судами?

¹ Див. постанову пленуму ВССУ від 01.03.2013 № 3 «Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ», лист ВССУ від 28.01.2013 № 24-150/0/4-13 «Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав».

Тема 9

ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

1. Поняття і зміст правової охорони земельних ресурсів

Охорона земель — це комплекс заходів (правових, організаційних економічних тощо), спрямованих на запобігання погіршення стану, а також покращення властивостей земель¹.

Як основа екосистеми, земля потребує особливої охорони (ст. 14 Конституції). Правовій регламентації відносин у сфері охорони земель присвячено положення ЗК України, зокрема, Розділ VI², спеціальні Закони «Про охорону земель» та «Про державний контроль за використанням та охороною земель» (обидва від 19 червня 2003 р.), а також інших законодавчих актів³.

Охорона земель включає в себе (ст. 164 ЗК):

- досягнення стану раціонального землекористування, тобто максимального економічного ефекту від використання землі за умов мінімізації шкоди довкіллю або покращення його стану;
- захист цінних у сільськогосподарському та лісгосподарському виробництві земель від їх невмотивованого

¹ Нормативне визначення поняття «охорона земель» див.: ст. 1 Закону «Про охорону земель», а також ГОСТ 26640-85 «Землі. Терміни та визначення».

² Див.: ст.ст. 162-172 ЗК.

³ Див. наприклад, положення Закону «Про охорону навколишнього природного середовища»

вилучення для інших потреб. Зміна мети використання вказаних земель можлива лише в якості винятку, за належним обґрунтуванням у проектах землеустрою та іншій документації, а також із відшкодуванням втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва;

- захист ґрунтів від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- збереження природних водно-болотних угідь¹;
- попередження погіршення естетичного та екологічного стану ландшафтів;
- консервацію деградованих та малопродуктивних угідь (далі буде розглянута окремо).

2. Особливості правової охорони земель як просторово – територіального базису

Просторова функція — одна з найважливіших функцій землі.

Охорона земель як просторово-територіального базису — це комплекс землевпорядних та містобудівних заходів, а також заходів у галузі благоустрою територій, спрямованих на попередження хаотичної забудови земель та їх іншого нераціонального використання.

Дані заходи втілюються у життя за допомогою

¹ Див.: Конвенція про водно-болотні угіддя, що мають міжнародне значення, головним чином як середовище існування водоплавних птахів. Див.: постанови КМ від 23.11.1995 № 935, від 29.08.2002 № 128, накази Мінприроди та інші акти.

землевпорядної та містобудівної документації, правил благоустрою територій населених пунктів та технічної документації з питань їх благоустрою.

Відносини у сфері охорони земель як просторового ресурсу регламентуються ЗК, Законами «Про охорону земель», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про благоустрій населених пунктів» та низкою підзаконних актів, значна частина з яких це ДБН та СанПін. Більш детально їх положення висвітлені в інших темах посібника.

3. Правова охорона ґрунтів

||

Охорона ґрунтів — це різновид заходів з охорони земель.

||

Ґрунтовий шар (ґрунт) — це родючий шар літосфери (твердої оболонки Землі).

Законодавче визначення поняття «ґрунт» міститься у ст. 1 Закону «Про охорону земель».

Ґрунти мають особливий режим використання та охорони у зв'язку з тим, що вони є унікальним і незамінним ресурсом, завдяки використанню якого можна отримувати продукцію рослинництва. Землі, вкриті родючим шаром ґрунту пріоритетно використовуються саме в якості засобу виробництва, а не як просторово-територіальний базис (ст. 23 ЗК). Зокрема, без дозволу спеціально уповноваженого органу виконавчої влади забороняється знімати та переносити ґрунтовий шар. Зняті (зрізані) з ділянки ґрунти підлягають рекультивациі.

Система заходів у галузі охорони ґрунтів включає (ст. 22 Закону «Про охорону земель»):

- здійснення моніторингу ґрунтів;
- розробку загальнодержавних та регіональних програм використання та охорони земель;
- локальне регулювання режиму використання земель у документації із землеустрою;

- створення екологічної мережі;
- здійснення екологічного районування (зонування) земель;
- господарське стимулювання заходів щодо охорони ґрунтів;
- екологічну стандартизація і нормування.

З метою підвищення родючості ґрунтів здійснюється такі організаційно-технічні заходи, як рекультивациа, меліорація та консервація.

Рекультивациа¹ (лат. re — відновлення та cultivo — обробляю) — це процес (процедура) повернення земель у первісний стан шляхом зняття ґрунтових мас, їх складування та повернення до тієї ж ділянки або перенесення на інші землі, що цього потребують.

Дані заходи проектуються у спеціальних робочих проектах землеустрою (ст. 54 Закону «Про землеустрій») та спрямовані на відновлення ґрунтів та покращення їх виробничих властивостей.

Рекультивациа здійснюється в обов'язковому порядку після проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та ін. робіт, що передбачають «аномальне» антропогенне навантаження та довкілля, зокрема, на ґрунти.

Гіпотетично, КМУ має затвердити відповідні нормативи щодо якісного стану ґрунтів, їх допустимому забрудненню, показників деградації тощо. Перші кроки в цьому напрямку були зроблені з прийняттям Концепції боротьби з деградацією земель та опустелюванням².

¹ Контроль за такими заходами здійснюється, зокрема, згідно наказу Мінагрополітики від 25.02.2013 № 132. Див. також: постанова КМ від 17.12.2008 № 1098 «Про визначення розміру збитків, завданих унаслідок непроведення робіт з рекультивациі порушених земель».

² Див.: розпорядження КМ від 22.10.2014 № 1024-р «Про схвалення Концепції боротьби з деградацією земель та опустелюванням».

Ґрунти охороняються від водної та вітрової ерозії¹ шляхом розміщення лісосмуг, будівництва гідротехнічних, берегоукріплювальних та інших споруд: Ґрунти також підлягають охороні від засолення, заростання бур'янами, забруднення небезпечними речовинами. Знов-таки, КМУ має затверджувати гранично допустимі концентрації шкідливих речовин у ґрунтах (ГДК). Проте, на практиці, дані норми визначають Мінприроди, Мінагрополітики та Держсанепідслужба.

В Україні здійснюється періодичне агрохімічне обстеження сільськогосподарських земель (їх ґрунтів). Даними питаннями обіймається ДУ «Держродючість», що підпорядкована Мінагрополітики.

Технологічна особливість рекультиваційних робіт полягає в тому, що ґрунти знімаються пошарово, а верхній, найбільш цінний шар, складається (зберігається) окремо. За такою ж технологією здійснюється нанесення знятих земель.

Рекультивацію фінансує особа, з чия ініціативи або вини порушено ґрунтовий шар.

Технічні аспекти цих заходів регламентуються нормативними актами, частина з яких діє ще з часів існування СРСР.²

Меліорація являє собою комплекс організаційно-технічних заходів, метою яких є регулювання водного, теплового, повітряного і поживного режиму ґрунтів, збереження і підвищення їх родючості та формування екологічно збалансованої раціональної структури угідь (ст. 1 Закону «Про меліорацію земель» від 14 січня 2000 р.).

¹ Див.: ст. 47 Закону «Про охорону земель».

² Див.: Постановление Совмина СССР от 02.06.1976 № 407, постановление Совмина УССР от 14.07.1976 № 327 и др. акты. Див. також: ГОСТ 17.5.1.01-83, ГОСТ 17.5.1.02-85, ГОСТ 17.5.1.03-86, ГОСТ 17.5.3.04-83, ГОСТ 17.5.3.05-84, ГОСТ 17.5.4.02-84 тощо.

4. Консервація земель

Консервація земель (ст. 172 ЗК) здійснюється стосовно деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель і також є заходом з їх охорони.

Консервації підлягають землі, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним.

Зокрема, консервації підлягають також забруднені земельні ділянки, на яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я.

Консервація здійснюється за рішенням відповідного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування відповідно до розподілу їх повноважень на підставі робочих проектів землеустрою, що не підлягають державній експертизі.

На консервованих землях здійснюється **залуження** (створення лук (лугів) вкритих багаторічними трав'янистими рослинами) або **заліснення**, вживаються інші заходи згідно з проектами землеустрою¹. Саме таким чином ці землі виводяться з господарського використання із відсутністю шкоди для довкілля.

На земельних ділянках приватної власності консервація здійснюється за договором з їх власником. Видається, що це може бути зроблено навіть примусово в судовому порядку, у випадку незгоди власника. Проте, дане твердження є спірним, з огляду на брак відповідної судової практики.

Контроль за здійсненням заходів з консервації земель здійснюють спеціально уповноважені органи виконавчої влади (ст. 14-2 ЗК). При цьому подання цих органів є підставою для прийняття рішень про консервацію земель (ч. 3 ст. 51 Закону «Про охорону земель»). При виявленні земель, що підлягають

¹ Наприклад, трансформація (зміна цільового використання земель) та ренатуралізація (трансформація деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель у біогеоценози).

консервації, вищезазначені органи видають власнику земельної ділянки чи землекористувачу припис (розпорядження) про припинення їх господарського використання.

Відносини щодо консервації земель досить детально регулюються ст.ст. 164, 171, 172 ЗК, ст. 51 та ін. Закону «Про охорону земель», «Порядком консервації земель», затвердженим наказом Мінагрополітики від 26.04.2013 № 283.

Для здійснення консервації відповідний орган влади створює комісію, що обстежує ділянку на місцевості і дає висновок та звіт про доцільність консервації. На підставі цих документів орган влади приймає рішення про консервацію. Після закінчення консерваційних заходів, створена органом влади комісія знов обстежує законсервовані землі на місцевості. Лише після цього вирішується питання про повернення земель до попереднього господарського використання.

Насправді, землеохоронні заходи, зокрема, щодо консервації земель, сьогодні майже не стимулюються з боку держави. Насамперед, потрібною є економічна (фінансова) стимуляція та заохочення, а також підтримка землекористувачів організаційного, технологічного, юридично-консультативного характеру. Нажаль, у зв'язку з відсутністю вищезазначених стимулів, консервація та інші землеохоронні заходи досі не стали «вигідними» землевласникам та землекористувачам.

5. Правовий режим екологічно уражених земель

Землі можуть бути вражені як внаслідок діяльності людини (антропогенний вплив), так і в результаті подій природного (стихійні явища) та суспільно-політичного характеру (протиправні дії антиконституційного та терористичного спрямування, а також збройні конфлікти), що від неї не залежать.

До екологічно уражених земель можна віднести:

- порушені, деградовані і малопродуктивні землі, що не використовуються та підлягають охороні;

- законсервовані землі (виведені з господарського обігу на певний термін для здійснення заходів щодо відновлення їх природного стану);
- радіоактивно забруднені землі, стосовно яких встановлено окремий правовий режим (зони екологічного лиха).

Відносини у сфері використання цих земель регулюються ст.ст. 169-172 ЗК, Законом «Про охорону земель» та іншими нормативно-правовими актами.

Основні види правових режимів екологічно уражених земель:

- правовий режим зони екологічного лиха (Закони «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» від 27 лютого 1991 р. і «Про статус і соціальний захист громадян, що постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» від 28 лютого 1991 р. Відповідно до Закону «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» до територій, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, належать території, на яких виникло стале забруднення довкілля радіоактивними речовинами, що може призвести до опромінення населення на рівні понад 1 мЗв (0,1 бер) у рік);
- правовий режим території, на якій оголошено надзвичайний стан (Закон «Про правовий режим надзвичайного стану» від 16 березня 2000 р.);
- правовий режим зони надзвичайної екологічної ситуації (Закон «Про зону надзвичайної екологічної ситуації» від 13 липня 2000 р.);
- правовий режим території карантину — поділяється на санітарний карантин, ветеринарний карантин і карантин рослин (Закони «Про захист населення від інфекційних хвороб», «Про ветеринарну медицину», «Про карантин рослин» тощо);
- правовий режим консервації земель (ст. 172 ЗК).

Теми творчих завдань

1. Дайте характеристику земельної ділянки, як об'єкту охорони.
2. В чому полягають особливості охорони ґрунтів?
3. Правове регулювання консервації земель.
4. Правова характеристика рекультивациі земель.
5. Стандартизація і нормування в галузі охорони земель та відтворення ґрунтів.

Тема 10

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

Управління в галузі використання та охорони земель — складова частина управління у сфері охорони навколишнього природного середовища та природокористування в цілому. Як суб'єктами, так і об'єктами такого управління є люди.

|| **Об'єкт управління** — це діяльність, поведінка людей з приводу використання та охорони земель.

Таким чином, управління в галузі використання та охорони земель — це владна діяльність уповноважених органів у сфері забезпечення раціонального і ефективного використання та охорони земель, їх відтворення всіма суб'єктами.

За видами, управління у сфері використання та охорони земель поділяється на таке, що здійснюється органами державної влади (органами виконавчої влади), місцевого самоврядування, а також громадянами або їх об'єднаннями: приватне або внутрішньогосподарське управління.

Приватне (внутрішньогосподарське) управління земельними ресурсами здійснюється самими власниками та землекористувачами. Внутрішньогосподарське управління, у продовження державного управління, переслідує також мету забезпечення раціонального використання і охорони земель та являє собою діяльність, яка спрямована на забезпечення умов господарської експлуатації землі відповідно до її цільового призначення. Внутрішньогосподарське управління визначається закріпленням у законі правом власників землі та землекористувачів самостійно, в межах закону, господарювати на землі без будь-якого втручання державних та інших органів (наприклад, ст.ст. 90, 95 ЗК).

В процесі внутрішньогосподарського управління землеволодільці здійснюють внутрішньогосподарську організацію земельної ділянки, внутрішньогосподарський облік, контроль за використанням і охороною земель тощо.

Основними принципами здійснення управління у сфері використання та охорони земель є наступні:

- забезпечення раціонального використання та охорони земель як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави;
- пріоритет вимог екологічної безпеки у використанні земельних ресурсів над економічними інтересами;
- повне відшкодування шкоди, заподіяної довкіллю внаслідок порушення земельного законодавства України;
- поєднання заходів економічного стимулювання і відповідальності у сфері використання та охорони земель;
- вільний доступ до інформації про стан земель тощо.

Функції управління — напрями діяльності уповноважених органів щодо забезпечення раціонального й ефективного використання та охорони земель.

До них належать: встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних утворень; планування використання земель; землеустрій; контроль за використанням та охороною земель; моніторинг земель; ведення державного земельного кадастру; економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель; вирішення земельних спорів тощо.

1. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць

Сьогодні відповідні процедури регулюються в першу чергу земельним законодавством (ст.ст. 173-176 ЗК), адже досі не прийнято Закону «Про територіальний устрій України».

Важливо відзначити, що зміна «адміністративно-територіальної приналежності» земельних ділянок формально не спричиняє припинення прав на землю, якщо ділянку при цьому не викуплено (не вилучено)¹. Однак, зміна меж населеного пункту фактично призводить до того, що стосовно конкретної земельної ділянки змінюються: адреса (поштова адреса, що служить додатковим до кадастрового номеру ідентифікатором земельної ділянки); орган оподаткування; бюджет, в який вноситься плата за землю; правовий режим самої ділянки (наприклад, землі житлової та громадської забудови можуть перебувати лише в межах населених пунктів) тощо.

В той же час, зміна меж населеного пункту спричиняє не тільки земельно-правові наслідки. Так, фактично змінюється склад та кількісні характеристики відповідної територіальної громади. Це можна назвати муніципально-правовим або конституційно-правовим аспектом, що висвітлює комплексність проблематики зміни меж сіл, селищ і міст.

Межа адміністративно-територіальної одиниці — це замкнена умовна лінія, що відокремлює територію одної адміністративно-територіальної одиниці від іншої (ст. 173 ЗК).

Обов'язковою умовою встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць є розробка, узгодження та затвердження однойменного проекту землеустрою (в населених пунктах — з урахуванням положень їх генеральних планів²).

¹ За виключенням земель державної власності, які опиняються в межах населеного пункту в результаті зміни його меж та стають землями комунальної власності. «Автоматичний» порядок передбачається Законом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012.

² Детальніше щодо цього та інших видів містобудівної документації див. Закон «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011.

Повноваження органів влади щодо встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць встановлені ст. 174 ЗК. Стаття 176 ЗК передбачає необхідність видачі державного акту України, що засвідчує кордони адміністративно-територіальних утворень — абсолютно зайвого, на нашу думку, документа.

2. Планування використання та охорони земельних ресурсів

Планування використання та охорони земель здійснюється, в першу чергу, відповідно до землевпорядної¹ і містобудівної документації, а також документів та матеріалів водозахисного планування, лісовпорядкування тощо. Зазначене планування є складовою частиною загальнодержавної системи планування і прогнозування. Сьогодні ця діяльність регламентується насамперед Законами «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку» від 23.03.2000, «Про державні цільові програми» від 18.03.2004.

Особливості екологічного (природоресурсного) планування, різновидом якого є планування використання та охорони земель, встановлені Законом «Про охорону навколишнього природного середовища». Планування використання та охорони земель здійснюється згідно з екологічними програмами та прогнозами. Таким чином, при розробці землевпорядної і містобудівної планувальної документації обов'язково враховуються екологічні вимоги, стандарти і нормативи.

На прикладі планувальної документації ілюструється протистояння питань екології («питання безпеки») та економіки («питання вигоди»). У такому контексті, **під раціональним плануванням та, відповідно, землекористуванням (природокористуванням) слід розуміти оптимальний баланс економічних**

та екологічних інтересів і пріоритетів. Екологічна ефективність полягає в мінімізації шкоди, що завдається довкіллю в процесі використання земельної ділянки. Ефективність (економічна) означає максимальну віддачу за мінімальних вкладень (інвестицій). За чинним законодавством екологічна ефективність є більш пріоритетною але без розвитку економічної складової сучасне суспільство не може існувати. Найбільш прийнятна модель вбачається в тому, що екологічно безпечне землекористування має стати економічно найбільш привабливим, тобто прибутковим.

Виходячи з викладеного, планування використання та охорони земель можна визначити, як діяльність уповноважених органів влади щодо створення і впровадження відповідних планів, схем, програм землекористування та охорони земель.

Відносини з планування використання земель врегульовані ст.ст. 177-180 та ін. ЗК. Статтею 178 ЗК передбачені такі планувальні документи, як: **загальнодержавна програма використання та охорони земель**, що розробляється на основі затверджуваних ВРУ загальнодержавних програм економічного і соціального розвитку; **регіональні програми використання та охорони земель**, які затверджуються обласними радами чи ВР АРК, а також аналогічні програми для міст Києва і Севастополя відповідними радами.

Види планування використання та охорони земель. Стаття 179 ЗК передбачає здійснення природно-сільськогосподарського районування земель. В основі цього потенційно потужного управлінського інструменту лежить розподіл земель за ознаками природних умов і агробіологічних вимог сільськогосподарських культур. На основі районування може здійснюватися оцінка земель і розробка землевпорядної документації. Порядок здійснення районування земель (що також називається «зонуванням») встановлено постановою КМУ від 26.05.2004 № 681 «Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель». Однак, подібне районування не повною мірою задовольняє потреби у

¹ Див.: Закон «Про землеустрій» та інші нормативно-правові акти з питань проведення землеустрою.

визначенні правового режиму земельних ділянок, і спрямоване на вирішення інших: землеоціночних, земельно-облікових, земельно-кадастрових, землепроектних та ін. завдань. Виняток — використання і охорона с.г. угідь (ч. ст. 179 ЗК). У даному випадку результати районування земель, за допомогою певних правових засобів, перетворюються у вимоги до правового режиму відповідних земель чи окремих с.г. угідь.

Ст. 180 ЗК в найбільш загальних рисах регламентує питання зонування земель (від давн.-грец. *ζώνη* — пояс) у межах населених пунктів, при якому встановлюються вимоги стосовно допустимих видів використання земельних ділянок в окремих зонах, насамперед для потреб забудови.

3. Землеустрій та землепорядний процес

Землеустрій (землепорядкування) — це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин, раціональну організацію територій (ст. 181 ЗК, ст. 1 Закону «Про землеустрій»).

Метою землеустрою є раціональне використання і охорона земель, створення сприятливого екологічного середовища, поліпшення природних ландшафтів.

До **основних завдань землеустрою** (ст. 183 ЗК) належать:

- реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого розподілу земель, з усуненням їх недоліків, створенням стійких ландшафтів та агросистем;
- інформаційне забезпечення регулювання земельних відносин на всіх рівнях;
- організація територій сільськогосподарських підприємств;
- збереження і поліпшення природних ландшафтів та родючості ґрунтів, захисту земель від негативних природних і антропогенних факторів;

- організація територій несільськогосподарських організацій тощо.

В цілому, нормативний матеріал з питань землеустрою «страждає» недостатнім ступенем «регулятивності». Багато з положень землепорядного законодавства є декларативними чи взагалі не є правовими¹.

Заходи, що входять до змісту землеустрою, перелічені в ст. 184 ЗК. Вони здійснюються юридичними особами, що мають працівників із відповідними сертифікатами та «сертифікованими» фізичними особами-підприємцями².

Стаття 186 ЗК встановлює порядок затвердження землепорядної документації, а порядок узгодження окремих її видів визначено ст. 186-1 ЗК.

Здійснення землепорядних заходів називають землепорядним процесом. Це — встановлений законом порядок реалізації окремих землепорядних дій.

Стадіями цього процесу є:

1. Ініціювання землеустрою: подання відповідної заяви, клопотання;
2. Проведення підготовчих робіт: здійснюються спеціалістами-землепорядниками чи геодезистами;
3. Розробка землепорядних проектів, прогнозів, техніко-економічних обґрунтувань, схем, атласів та ін.;
4. Розгляд і затвердження цих документів. На даній стадії також проводиться реєстрація земельних ділянок та присвоєння їм кадастрових номерів;
5. Перенесення проектів в натуру (на місцевість);
6. Оформлення та видача документів відповідно до закону, реєстрація речових прав на земельні ділянки.

¹ На практиці землепорядні дії здебільшого зводяться до виготовлення землепорядної документації, необхідної для оформлення прав на землю. Водночас, такі проблеми, як раціональна організація сівозмін у с.г. підприємствах та т.ін., на жаль, не вирішуються землепорядними засобами.

² Системою сертифікації було замінено раніше діючу більш жорстку систему ліцензування землепорядників.

4. Державний земельний кадастр та його складові частини

Державний земельний кадастр (фр. *cadastre* — список, реєстр) — це єдина державна система відомостей (інформаційна база) про землі та земельні ділянки, у т.ч. про обмеження, кількісні та якісні характеристики земель, їх оцінку, а також про власників та користувачів земельних ділянок.

Відносини стосовно ведення Державного земельного кадастру врегульовані Законом «Про Державний земельний кадастр», ПКМУ від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». Особливу увагу треба приділити численним додаткам до вказаної ПКМУ, якими затверджено класифікатор земельних угідь, види ґрунтів за агрохімічними характеристиками тощо.

Реєстраційна процедура в процесі набуття речового права на земельну ділянку здійснюється в два етапи: 1. Реєстрація самої земельної ділянки в органах Держгеокадастру (у складі Державного земельного кадастру); 2. Реєстрація речового права на неї в органах Мін'юсту (у складі Державного реєстру прав на нерухоме майно — Укрдержреєстру) відповідно до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Складовими частинами Державного земельного кадастру є: кадастрове зонування, кадастрові зйомки, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок, державна реєстрація земельних ділянок, облік кількості та якості земель. Детальніше про всі складові земельного кадастру можна дізнатись, ознайомившись із ЗКУ, Законом «Про Державний земельний кадастр».

Державний земельний кадастр є основою для ведення містобудівного та всіх природоресурсних кадастрів (ст. 193 ЗКУ).

5. Правове регулювання контролю за використанням та охороною земель

Контроль — втручання в автономію волі суб'єкта з боку відповідної уповноваженої особи. Відносини щодо здійснення контролю у галузі використання та охорони земель регламентуються безпосередньо Конституцією, ЗКУ України, Законами «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про охорону земель», «Про основні засади державного контролю (нагляду) у сфері господарської діяльності», «Про особливості здійснення державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності відносно фізичних осіб-підприємців та юридичних осіб, що застосовують спрощену систему оподаткування, обліку та звітності», а також значною кількістю підзаконних актів¹.

Види контролю за використанням та охороною земель:

- **державний контроль** — здійснюється органами Мінагрополітики, Мінприроди, Мінрегіону, Держгеокадастру тощо (див. ст. 61-1 Закону «Про землеустрій»);

¹ Див: накази Мінагрополітики: від 25.02.2013 № 132 «Про затвердження Порядку планування та здійснення контрольних заходів з питань перевірки стану дотримання суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства», от 19.02.2013 № 104 «Про затвердження Порядку оформлення, вручення (надсилання) приписів у разі виявлення порушень земельного законодавства», от 16.08.2013 № 503 «Про затвердження Переліку питань та уніфікованої форми акта перевірки для здійснення Державною інспекцією сільського господарства України та її територіальними органами планових заходів державного нагляду (контролю)», а також: накази Мінприроди від 10.09.2008 № 464 «Про затвердження Порядку організації та проведення перевірок суб'єктів господарювання щодо дотримання вимог природоохоронного законодавства», от 27.10.1997 № 171 «Про затвердження Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства» тощо.

- **самоврядний контроль** — реалізується органами місцевого самоврядування, переважно, виконавчими органами місцевих рад, адже апарати районних та обласних рад не мають фактичної можливості на належному рівні контролювати використання земель;
- **громадський контроль** — здійснюється громадськими інспекторами, що призначаються спеціально уповноваженими органами виконавчої влади, громадськими інспекторами у галузі благоустрою, що призначаються органами місцевого самоврядування¹, а також громадськими інспекторами у галузі охорони навколишнього природного середовища, рибохорони тощо.

Контроль у галузі використання та охорони земель здійснюється шляхом: проведення планових та позапланових перевірок, вивчення документів, розгляду звернень, розгляду та погодження землевпорядної документації, проведення моніторингу стану земель, ґрунтів тощо.

Важлива функція органів державного контролю за використанням та охороною земель — розрахунок шкоди, спричиненої державі та територіальним громадам при самовільному зайнятті земель та їх використанні не за цільовим призначенням, а також при незаконному знятті та перенесенні родючого шару ґрунту.

Дані розрахунки здійснюються відповідно до Методики, затвердженої Постановою КМУ від 25.07.2007 № 963. Якщо шкода значна, матеріали передаються до правоохоронних органів для порушення кримінального провадження за відповідною статтею КК. У інших випадках матеріали зазвичай передаються до органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування для

подачі відповідних позовів до суду. Водночас, порушника може бути притягнуто до адміністративної відповідальності, якщо в його діях відсутній склад злочину (визначається за ступенем суспільної небезпеки, що відображається у розмірі спричиненої проти-правною поведінкою шкоди).

6. Моніторинг стану земельних ресурсів та його значення

Моніторинг земель (лат. *monitor* — радник, наглядач) — це система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, запобігання і ліквідації негативних наслідків.

Він покликаний спрогнозувати негативні екологічні та економічні процеси, і, по можливості, запобігти їм, або усунути вже спричинені негативні наслідки.

Моніторинг земель є складовою частиною екологічного моніторингу. Його використання дозволяє впроваджувати в практику управлінську схему «суб'єкт-об'єкт-суб'єкт», з наявністю зворотного зв'язку між суб'єктом управління та об'єктом управління. У такий спосіб, через об'єкт управління, здійснюється зворотній зв'язок від самої природи, на яку впливає людина у процесі своєї життєдіяльності.

Правові основи моніторингу земель встановлені Законом «Про охорону навколишнього природного середовища», ЗК (ст. ст. 191-192), Положеннями Про державну систему моніторингу довкілля¹, Про моніторинг земель², Про моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення³ та ін.

¹ Див.: наказ Мінагрополітики від 24.02.2012 № 83 «Про затвердження Положення про громадських інспекторів рибохорони», наказ Мінекології від 27.02.2002 №88 «Про затвердження Положення про громадських інспекторів з охорони довкілля», наказ Мінбуду від 13.03.2007 № 220/13487 «Про затвердження Положення про громадський контроль у сфері благоустрою населених пунктів»

¹ Постанова КМУ від 30 березня 1998 року № 391

² Постанова КМУ від 20 серпня 1993 р. № 661

³ Наказ Мінагрополітики від 26.02.2004 № 51

Система моніторингу входить до складу національної інформаційної інфраструктури, сумісної з аналогічними системами зарубіжних країн.

У теорії екологічного та земельного права розрізняють: загальний (стандартний) моніторинг стану земель (моніторинг у «нормальному режимі»); оперативний (кризовий) моніторинг (при аваріях, стихійних лихах та ін.); фоновий (науковий) моніторинг, здійснюваний в наукових цілях через особливу систему природоохоронних установ і станцій. За рівнем проведення виділяють національний, регіональний і локальний моніторинг. Моніторинг використання земельних ресурсів здійснюється органами Мінприроди, Мінагрополітики та Держгеокадастру. Суттєвою перешкодою на шляху до реалізації системи ефективного земельного моніторингу є постійна нестача фінансування таких заходів.

7. Загальна характеристика і зміст економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель

Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель — це економічні заходи спрямовані на мотивування землевласників та землекористувачів на раціональне (розумне) використання та охорону належних їм земель. Наприклад, на підвищення корисних властивостей земельної ділянки, в т.ч. родючості ґрунтів.

Механізм економічного (іншими словами: товарно-грошового) стимулювання у сфері земельних відносин охоплює¹, зокрема:

- 1) оподаткування власників земель та землекористувачів (плата за землею);
- 2) відшкодування втрат с.г. і л.г. виробництва;
- 3) фінансові (штрафні) санкції, що передбачені чинним законодавством;
- 4) вилучення (викуп) земель

Питання плати за землю врегульовані ПК від 02.12.2010¹. Стаття 14 ПК встановила, що (14.1.147) **плата за землею — обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності**. Окремо може сплачуватись плата за договорами суперфіцію, емфітевзису та іншими договорами.

Дискусійним є питання про доцільність віднесення орендної плати до податку на майно (у складі місцевих податків згідно зі ст. 10 ПК)². З одного боку, таку плату, як обов'язковий платіж, значно простіше адмініструвати, спонукати до її внесення. З іншого боку, такий підхід перекидає розуміння орендних правовідносин, як заснованих на рівності сторін. Але проблема, на нашу думку, лежить ще глибше. Має місце «викривлення» розуміння інституту оренди земель публічної власності: договори оренди цих земель укладаються фактично примусово³, за чим стежать

стадії с.г. освоєння або поліпшення їх стану; компенсація за рахунок бюджету зниження доходів власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих і малопродуктивних земель, які стали такими не з їх вини.

¹ Ним було скасовано Закон «Про плату за землею»

² Сьогодні плата за землею, на жаль, переважно розглядається не як засіб стимулювання землекористувачів до раціонального використання земель, а як механізм примусового поповнення бюджетів.

³ Проте більш вдалим варіантом є концентрація в одних руках права власності як на земельну ділянку, так і на розміщену на ній будівлю.

¹ Згідно зі ст. 205 ЗК економічне стимулювання здійснюється у наступних формах, як: надання податкових і кредитних пільг; виділення коштів з бюджетів усіх рівнів для відновлення земель, погіршених не з вини власників та землекористувачів; звільнення від плати за ділянки в

правоохоронні органи та спеціально уповноважені органи виконавчої влади. У такий спосіб договір оренди, по суті, стає адміністративним договором в умовах відсутності належного правового регулювання цього інституту.

Платниками земельного податку є власники земельних ділянок та земельних часток (паїв)¹ та землекористувачі² (ст. 269 ПК). Різновиди пільг та групи (категорії) пільговиків із земельного податку перераховані у ст.ст. 281-283 ПК, а порядок його внесення встановлений ст.ст. 284-287 ПК.

Відповідно до ст. 274 ПК ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено, встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, а для сільськогосподарських угідь та земель загального користування — не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки. Ставка податку встановлюється у розмірі не більше 12 відсотків від їх нормативної грошової оцінки за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності). Конкретні ставки у цих межах визначають місцеві ради³.

Орендна плата за землю приватної власності вноситься за домовленістю між орендодавцем і орендарем.

Внесення орендної плати за землі державної та комунальної власності піддається досить жорсткому регулюванню

положеннями податкового законодавства (п.п. 288.1-288.7 ПК). Це — обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Відповідно до ст. 288.1 ПК підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки. Дане положення, що діє з 01.01.2016 означає, що відтепер орендарю навіть не треба чекати виникнення в нього речового права оренди відповідно до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», щоб почати платити за оренду землі. У свою чергу, фіскальні органи матимуть можливість це перевірити на підставі інформації від органів влади-орендодавців.

Закон встановив нижню та верхню межу такої плати¹, а також відповідальність за її невнесення. В межах цих параметрів розмір конкретної ставки визначають органи влади².

Відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва — специфічний інститут земельного права. «Закони логіки» вимагають, щоб для отримання відшкодування чогось необхідно було б спочатку щось витратити, втратити, відчувати зменшення свого майна. Відшкодувати (компенсувати) можна «в натурі», тобто повернути в первісний стан, або у грошовій формі (універсальний спосіб відшкодування).

Згідно з ч. 1 ст. 207 ЗК втрати с.г. та л.г. виробництва — це втрати с.г. угідь, лісових земель та чагарників³, а також

¹ Стаття 269 ПК не відповідає положенням ст. 206 ЗК стосовно суб'єктів та об'єктів плати за землю.

² З числа таких користувачів виключаються орендарі (вони сплачують орендну плату, але не сплачують земельний податок). Склалась також хибна практика стягнення земельного податку з «фактичних землекористувачів», що взагалі не мають документів на землю. Цікаво, що таку практику з 2016 року зафіксовано у рішеннях окремих місцевих рад. Див. наприклад рішення Одеської міської ради від 10.06.2016 «Про встановлення ставок земельного податку в м. Одесі».

³ Наприклад, для Одеси такі ставки встановлено рішенням Одеської міської ради від 10.06.2016 «Про встановлення ставок земельного податку в м. Одесі».

¹ Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу: не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

² Наприклад в Одесі фіксовані відсотки при визначенні ставок орендної плати визначені рішенням міської ради від 27.08.2014 № 5275-VI.

³ Насправді, втрат зазнають певні суб'єкти (їх групи, суспільство в цілому), а не землі чи рослини (чагарники). Утім, така термінологія є усталеною в науці та законодавстві.

втрати, завдані обмеженням у землекористуванні і погіршенням якості земель.

Втрати являють собою грошове вираження тих «компенсаційних» витрат, які потрібно понести, щоб компенсувати втрату виведених з використання с.г. і л.г. угідь.

Відшкодування втрат с.г. та л.г. виробництва, тобто не угідь чи земель, а саме виробництва, має на меті відшкодування, в більшості випадків, безповоротної (назавжди) і незамінної (в Україні не має інших с.г. угідь, крім тих що є) втрати Українським народом або окремою територіальною громадою можливості вирощувати на відповідних землях, незалежно від форми власності, с.г. або л.г. продукції. Тому матеріальне відшкодування, насправді, має на меті лише компенсацію можливих витрат на освоєння нових с.г. та л.г. земель або повернення у придатний для такого використання стан наявних земель. Землі, не придатні для с.г. або л.г. використання — неродючі, зайняті будівлями, спорудами, автомобільними дорогами, водоймами, не можуть бути введені (за відсутності технічних, а ще більше матеріальних можливостей) до с.г. або л.г. виробництва.

Родючість земель є витратним ресурсом, який належить всьому населенню України і нікому окремо. Тому зазначені втрати не є збитками конкретних землекористувачів і власників землі. Втрати с.г. і л.г. виробництва відшкодовуються до бюджетів згідно зі ст.ст. 207-209 ЗК та ПКМУ «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» від 17.11.1997 № 1279. За цих обставин вони більше нагадують відповідний податок (обов'язків платіж до бюджету).

Таким чином, вищевказані втрати є публічно-правовою категорією, що представляють собою «втрати» суспільства в цілому від виведення з експлуатації цінних територій і ресурсів.

На противагу цьому слід говорити про приватноправову категорію збитків. Коли втрати відшкодовуються у разі фактичного виведення з використання с.г. і л.г. угідь державної або комунальної власності, вони схожі зі збитками, що підлягають відшкодуванню від правомірних дій.

Для відшкодування втрат с.г. і л.г. виробництва не обов'язково потрібна наявність делікту (правопорушення). Тобто, відшкодування втрат ніяк не залежить від заподіяних конкретній особі збитків.

Питання відшкодування втрат с.г. і л.г. виробництва є вкрай суперечливими на практиці. На нашу думку, слід відшкодовувати втрати лише в тих випадках, коли мова йде про реально втрачені «виробничі властивості» земель (ґрунтів) або про виведення використовуваних для с.г. і л.г. виробництва земель зі складу таких.

Випадки звільнення від відшкодування втрат вказані в ст. 208 ЗК.

Теми творчих завдань

1. Назвіть систему органів, що здійснюють управління в сфері використання та охорони земель.
2. Назвіть функції управління в сфері використання та охорони земель.
3. Дайте визначення юридичної природи планування використання земель.
4. Дайте визначення поняття та змісту державного земельного кадастру.
5. В чому полягає сутність примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб?
6. У чому полягає юридичне значення моніторингу земель?

Тема 11

ЮРИДИЧНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

1. Поняття юридичної відповідальності за земельні правопорушення

Юридична відповідальність — це форма державного примусу, що застосовується за вчинення земельного правопорушення і передбачає настання встановлених законом негативних наслідків для правопорушника.

Відповідальність має певні функції (завдання), що полягають у наступному: **репресивно-каральна** — покарати і попередити інших; **превентивно-виховна** — вмотивувати на дотримання закону; **правовідновлювальна** — компенсувати шкоду, заподіяну порушенням.

Поряд з «традиційними» видами відповідальності: кримінальною, адміністративною, дисциплінарною, матеріальною і цивільно-правовою, в літературі, іноді, виділяють самостійну земельно-правову відповідальність, а також фінансову, еколого-правову, господарсько-правову та деякі інші види.

За правилом, встановленим ст. 61 Конституції, ніхто не може бути двічі притягнений до юридичної відповідальності одного виду за одне й те саме правопорушення. Юридична відповідальність особи має індивідуальний характер.

2. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності

Факт вчинення земельного правопорушення є підставою для застосування заходів юридичної відповідальності.

Умови її застосування — протиправність дій (бездіяльності) порушника, вина та причинний зв'язок між порушенням і заподіяною ним шкодою.

Під **земельним правопорушенням** будемо розуміти **протиправне винне діяння (дію або бездіяльність), що посягає на встановлений нормами земельного законодавства порядок використання та охорони земель.**

Земельне правопорушення, як і інші правопорушення, складається з наступних елементів: суб'єкт, об'єкт, об'єктивна сторона, суб'єктивна сторона. Основна специфіка такого порушення полягає в особливому об'єкті — це земельні відносини.

Стаття 211 ЗК містить перелік земельних правопорушень, що не є вичерпним. Відповідальність за такі порушення передбачена безпосередньо нормами КК, КпАП, ЦК та КЗпП.

3. Кримінальна та адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства

Кримінальна відповідальність настає за вчинення злочину, яким визнається винне суспільно небезпечне діяння, що заборонене КК під загрозою покарання.

«Земельні злочини» суворо зазіхають на земельний правопорядок. Основна мета відповідальності за їх вчинення полягає у забезпеченні виконання встановлених правил використання та охорони земель.

Кримінальна відповідальність за земельні правопорушення передбачена статтями Розділу VIII КК «Злочини проти довкілля» (ст.ст. 239, 239-1, 239-2, 252, 254¹), а також у ст. 197-1 КК. Самовільне зайняття земельної ділянки і самовільне будівництво знову було визнано злочином (криміналізоване) лише з 2007 року².

Варто зазначити, що відповідальність за таке правопорушення, як самовільне зайняття земельної ділянки (адміністративний делікт) передбачена ст. 53-1 КпАП від 07.12.1984. Для кваліфікації діяння щодо самовільного зайняття землі як злочину, шкода, передбачена ч. 1 ст. 197-1 КК, вважається значною, якщо вона у сто й більше разів перевищує неоподатковуваний мінімум доходів громадян.

Шкода від таких дій, а також від нецільового використання земельних ділянок, розраховується згідно з «Методикою визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок за нецільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу», затвердженою ПКМУ від 25.07.2007 № 963. Після цього уповноваженим правоохоронним органом розглядається питання про порушення кримінальної справи згідно з приписами КПК від 13.04.2012.

Кримінальна відповідальність за т.з. «земельні правопорушення» виникає також за іншими статтями, зокрема за ст.ст. 364-366 та ін. КК.

Притягнення до **адміністративної відповідальності** за земельні правопорушення — це застосування уповноваженими

органами і посадовими особами адміністративних стягнень до суб'єктів, винних у скоєнні адміністративного проступку (адміністративного делікту у сфері земельних відносин). Вона передбачена ст. 52-56 КпАП.

Таку відповідальність можна вважати різновидом відповідальності за вчинення екологічних правопорушень, що передбачена Главою 7 КпАП. При здійсненні земельних правопорушень нерідко порушуються також і правила використання та охорони надр, вод, лісів, інших природних ресурсів і об'єктів. Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення настає також у разі недотримання екологічних вимог при розміщенні, будівництві, реконструкції об'єктів або споруд (Глава 7 КпАП).

4. Цивільно-правова відповідальність за порушення земельного законодавства

Іноді цивільно-правову відповідальність відносять до одного з різновидів майнової відповідальності, поряд з матеріальною відповідальністю, передбаченою нормами трудового законодавства. Підставою її виникнення є вчинення правопорушення, передбаченого законом або договором, наприклад, невиконання або неналежне виконання договірних обов'язків або заподіяння будь-кому майнової шкоди.

Як підстави цивільно-правової відповідальності прийнято розглядати не тільки правопорушення (найбільш поширені підстави), тобто протиправні діяння, але й інші обставини, що прямо передбачені законом або договором¹.

Протиправною слід вважати таку поведінку, що порушує вимоги (імперативні) земельного законодавства або «санкціоновані» законом умови договорів у сфері земельних відносин.

¹ Дане питання є дискусійним у науці цивільного права. Зокрема, спірним є та обставина, чи може йтися про відповідальність (цивільно-правову) у випадку відсутності правопорушення.

¹ «Земельні злочини» у переважній більшості є різновидами «екологічних злочинів».

² Кримінальний кодекс УРСР від 28 грудня 1960 р., що діяв до 1 вересня 2001 р. містив статтю 199, якою встановлювалась кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво. Тобто в період з 1 вересня 2001 р. до 3 лютого 2007 р. кримінальної відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво в Україні не існувало.

Обов'язковою умовою настання цивільно-правової відповідальності за порушення земельного законодавства, частіше за все, вважається **наявність шкоди (збитків¹), причинного зв'язку між діянням і його результатом, а також вина²**. При цьому вина при притягненні до такого виду відповідальності розглядається не як суб'єктивне психічне ставлення особи до своєї поведінки та вчиненого діяння (як у кримінальному та адміністративному праві), а як неприйняття порушником об'єктивно можливих заходів стосовно усунення або недопущення негативних результатів своїх дій в конкретній ситуації.

Відшкодування шкоди, заподіяної правомірними діями, допускається лише у випадках, прямо передбачених законом.

Цивільно-правова відповідальність за земельні правопорушення може бути застосована разом з іншими видами юридичної відповідальності. Ця обставина пояснюється тим, що заходи відповідальності у разі застосування дисциплінарної, адміністративної, кримінальної відповідальності за своєю юридичною природою є заходами стягнення, а не відшкодування шкоди (збитків). Хоча в багатьох випадках ці стягнення мають майновий характер (позбавлення премії, штраф, конфіскація).

Оскільки земельні правопорушення є різновидом екологічних, шкода, заподіяна їх здійсненням, як правило, відшкодовується в повному обсязі, незалежно від внесення інших, передбачених законодавством, платежів.

Особливості відшкодування шкоди у земельному праві встановлені ст.ст. 156, 157 ЗК. Законодавством врегульовані також питання розрахунку розмірів відшкодування шкоди, заподіяної внаслідок забруднення земель хімічними речовинами,

¹ Шкода — це зменшення особистого чи майнового блага. Вона поділяється з цієї точки зору на моральну та майнову. Грошова оцінка шкоди — це збитки. Витрати потерпілого — реальні збитки, а неотримані доходи — упущена вигода (ст. 22 ЦК).

² Виключенням із цього правила є порушення правил добросусідства. В такому разі відповідальність настає за спричинення незручностей.

їх засмічення відходами, а також забруднення і засмічення земель внаслідок порушень природоохоронного законодавства.

5. Дисциплінарна і матеріальна відповідальність за земельні правопорушення

Дисциплінарна відповідальність застосовується за порушення трудової дисципліни в «земельній сфері» (наприклад, порушення працівником с.г. підприємства правил трудового розпорядку). Підстави для такої відповідальності встановлені КЗпП (ст.ст. 147-151). Дисциплінарна відповідальність настає у вигляді догани або звільнення.

Матеріальна відповідальність настає також згідно з положеннями КЗпП (ст.ст. 130-138). Матеріальна відповідальність у встановлених випадках і обсязі настає незалежно від притягнення працівника до інших, вже розглянутих вище, видів відповідальності.

6. Проблема визначення земельно-правової відповідальності за порушення земельного законодавства

В історичному плані законодавче забезпечення інституту земельно-правової відповідальності розпочалось з Основ земельного законодавства Союзу РСР і союзних республік 1968 р. Зокрема, цей нормативно-правовий акт передбачав певні земельно-правові санкції (ст. 50 Основ), що виступали в якості самостійних заходів юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства. Стаття 50 Основ передбачала єдину санкцію — вилучення земель.

Частіше за все до «земельно-правової відповідальності» відносять відповідальність за самовільне зайняття земельних

ділянок. Іноді в межах земельно-правової відповідальності розглядають заходи щодо примусового припинення прав на земельну ділянку (див. ст.ст. 140, 141, 143-145, 149 ЗК), а також заходи з обмеження, тимчасової заборони чи припинення використання земельних ділянок громадянами та юридичними особами у разі порушення вимог земельного законодавства (ст.ст. 9, 12 ЗК).

Теми творчих завдань

1. Дайте визначення поняття відповідальності за порушення земельного законодавства.
2. Визначте елементи земельного правопорушення.
3. Які існують види юридичної відповідальності за порушення у сфері використання та охорони земель?
4. Види матеріальної відповідальності за земельні правопорушення. Які відмінності матеріальної та цивільно-правової (майнової) відповідальності за земельні правопорушення?
5. Які види юридичної відповідальності наступають за самовільне зайняття земельної ділянки?
6. Які склади злочинів, за порушення земельного законодавства, передбачені Кримінальним кодексом України?

ОСОБЛИВА ЧАСТИНА

Тема 12 ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1. Поняття і склад земель сільськогосподарського призначення

Землі с.г. призначення займають більш, ніж 70% загальної території України. Наша країна має унікальний масив чорноземних ґрунтів — понад 20 % світових ресурсів. Зразок цих ґрунтів як «Еталон чорнозему», взятий із Добровеличківського району Кіровоградської області, знаходиться у Парижі в Лабораторії земельних ресурсів Європи. В світі налічується біля 300 видів ґрунтів, серед яких чорноземи займають найважливіше місце. Площа чорноземів світу становить 314 млн га, або 2,4% від площі усіх ґрунтів світу.

Україна займає провідне місце в світі серед країн, на території яких поширені чорноземи. Чорноземи України займають 27,8 млн га, що становить 8,7% від світових площ чорноземів і є основним фондом отримання рослинницької продукції. Чорноземи становлять основну площу сільськогосподарських угідь України — 67,7%.

В Україні чорноземи збереглися в цілинному стані тільки в заповідниках «Михайлівська цілина» у Сумській області, «Хомутівський степ» у Донецькій, «Стрілецький степ» у Луганській і «Кам'яні могили» у Запорізькій.

Крім того, Україна зайняла 10-е місце в списку найпривабливіших країн для придбання землі з потенційним обсягом продажу 1,2 млн га, йдеться в звіті Світової організації торгівлі «World Trade Report -2013», розміщеному на сайті СОТ¹.

Водночас, Україна обіймає традиційно високі позиції за критерієм ступеню розораності с.г. земель, що не є добрим показником з екологічної точки зору.

Землі характеризуються високим рівнем деградації та опустелювання. Це зумовлене:

необґрунтовано високим рівнем господарського (передусім сільськогосподарського) освоєння території та незбалансованим співвідношенням між земельними угіддями;

порушенням науково обґрунтованих принципів землекористування та основ землеробства, у тому числі недотриманням сівозмін, зменшенням обсягу внесення агрохімікатів, перш за все добрив, включаючи органічні;

нераціональним розміщенням виробничих і житлових об'єктів, зокрема порушенням принципу розташування водоемних виробництв виходячи з місцевих водних ресурсів;

недостатньою площею земель природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення;

незадовільним станом забезпечення землеустрою в частині розроблення документації в галузі охорони земель та здійснення передбачених нею заходів, а також недостатнім обсягом наповнення відомостями системи Державного земельного кадастру;

недостатнім забезпеченням функціонування державної системи моніторингу земель та довкілля, системи раннього оповіщення та моніторингу посух і гідрометеорологічної мережі спостережень;

незадовільним рівнем матеріально-технічного та кадрового забезпечення органів державної влади у сфері управління земельними та іншими природними ресурсами;

необхідністю більш широкого використання сучасних технологій, у тому числі геоінформаційних та дистанційного зондування землі, а також новітніх наукових розробок для прийняття та реалізації управлінських рішень;

недостатнім обсягом фінансових ресурсів, що виділяються для розв'язання проблем у сфері охорони та збалансованого використання земель;

відомчою і галузевою спрямованістю та недостатньою координованістю заходів у сфері боротьби з деградацією земель та опустелюванням без урахування багатфакторності їх причин та наслідків;

недостатнім рівнем обізнаності населення, заінтересованості та спроможності власників земель і землекористувачів, кількість яких перевищила 25 млн. осіб, у забезпеченні сталого використання земель та розв'язання проблем їх деградації¹.

На жаль, в Україні продовжується нераціональне виснажливе землекористування, що переважно зводиться до вирощування соняшнику, рапсу та подібних культур. Тому питання використання та охорони земель с.г. призначення не втратили та не втратять своєї актуальності.

Відповідно до ст. 22 ЗК до **земель с.г. призначення** належать землі, надані для виробництва с.г. продукції, здійснення с.г. науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків с.г. продукції, а також землі, які з урахуванням наявних властивостей, можуть у майбутньому використовуватись для вищезазначених цілей.

Дане визначення охоплює дуже різні за своїми ознаками та властивостями земельні ділянки та угіддя в межах однієї категорії земель.

У складі земель с.г. призначення виділяють два основні види угідь:

¹ Детальніше див.: Концепцію боротьби з деградацією земель та опустелюванням, схвалену розпорядженням КМ від 22.10.2014 № 1024-р

¹ Детальніше читайте на УНІАН:<http://consumers.unian.ua/813462-ukrajina-uviyshla-v-desyatku-nayprivablivishih-krajiv-svitu-dlya-privbannya-zemli.html>

- с.г. угіддя: рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги;
- не с.г. угіддя: господарські шляхи і прогони, ползахисні лісосмуги та інші захисні насадження (крім земель л.г. призначення), землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків с.г. продукції, землі тимчасової консервації тощо.

Зрозуміло, що за умови такого різноманіття видів с.г. земель їх правовий режим відрізняється. Щодо кожної окремої земельної ділянки він залежить від:

- виду с.г. земель¹;
- властивостей ґрунтів у межах ділянки (наявні особливо цінні ґрунти чи ні тощо);
- статусу суб'єктів землекористування: фізична особа, фермерське господарство тощо;
- місцезнаходження земельної ділянки (наприклад, землі, придатні для с.г. використання можуть знаходитись в межах населеного пункту. В такому випадку їх правовий режим «підкоряється» більш загальному правовому режиму земель житлової та громадської забудови).

2. Особливості правового режиму сільськогосподарських земель

Основною ознакою, що відрізняє с.г. землі від інших земель, є їх провідне використання в якості основного засобу виробництва (своєрідного та унікального знаряддя) для вирощування с.г. культур та іншої продукції рослинництва. Водночас, дані землі можуть бути також використані як просторовий базис для розміщення об'єктів, призначених для виконання основних завдань або обслуговування с.г. виробництва (господарських будівель ферм, елеваторів, пасік тощо).

До загальних особливостей правового режиму земель с.г. призначення, що вирізняють їх з-поміж інших земель, можна віднести:

- особливе значення ґрунтової характеристики с.г. угідь у складі земель с.г. призначення. Чим вище родючість, тим цінніше с.г. землі. Ґрунти оцінюються на підставі даних їх бонітування¹ (лат. *bonitas* — добротність), за 100-бальною системою. Цей метод застосовується лише до ріллі;
- обов'язковість здійснення цілої низки особливих агротехнічних, агрохімічних та організаційних заходів (наприклад, меліорації земель²), спрямованих на забезпечення захисту с.г. земель, а також покращення їх властивостей і відтворення якісного стану;
- використання земель с.г. призначення здійснюється на підставі спеціальних проектів та схем. Насамперед, це проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та упорядкування угідь, у т.ч. для потреб розміщення об'єктів будівництва. Крім того, розробляються короткострокові робочі проекти землеустрою щодо землювання угідь, захисту від ерозії тощо;
- специфічний підхід до планування використання та зонування (районування) земель с.г. призначення³;
- пріоритетність с.г. використання цих земель. У ст. 23 ЗК наводиться виключний перелік випадків, в яких землі с.г. призначення можуть використовуватись для потреб, не пов'язаних з веденням с.г. господарства;
- обмежене коло власників та користувачів таких земель⁴;

¹ Див.: ст. 199 ЗК, Закон «Про оцінку земель».

² Див.: Закони «Про меліорацію земель», «Про колективне сільськогосподарське підприємство», «Про фермерське господарство» тощо.

³ Див. постанову КМ від 26.05.2004 № 681 «Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель».

⁴ Див., наприклад, вимоги ст. 130 ЗК.

¹ Див. норми Глави 5 ЗК.

- наявність «мораторію» на відчуження, зміну цільового призначення, а також внесення до статутного капіталу господарських товариств деяких їх видів. Ці обмеження стосуються земельних ділянок, переданих у власність для товарного с.г. виробництва, земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, виділених в натурі власникам земельних часток (паїв)¹, а також земельних паїв. «Мораторні положення» встановлені у п.п. 14, 15 Розділу 10 «Перехідні положення» ЗК. Наразі мораторій продовжено до 01.01.2017 але не раніше за набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, який дотепер не прийнято.

У цих самих положеннях визначено випадки, коли передача прав власності на «підмораторні землі» не є порушенням закону. Це обмін земельних ділянок, добровільна відмова від права власності на ділянку чи вилучення її для суспільних потреб.

3. Види земель с.г. призначення

Особливості правового режиму земель с.г. призначення визначені ЗК, Законом «Про охорону земель» та іншими законодавчими актами» щодо кожного з «видів» цих земель (див.: ч.5 ст. 20 ЗК, ст.ст. 31, 33-37 ЗК).

До основних видів земель с.г. призначення належать:

1. Землі фермерських господарств (ст.ст. 31, 32 ЗК, Закон «Про фермерське господарство»);
2. Землі для ведення особистого селянського господарства (ст. 33 Закон «Про особисте селянське господарство»);
3. Землі для сінокосіння і випасання (ст. 34 ЗК);
4. Земельні ділянки для садівництва (ст. 35 ЗК);
5. Земельні ділянки для городництва (ст. 36 ЗК);

6. Земельні ділянки не с.г. підприємств для ведення підсобного господарства (ст. 37 ЗК).

4. Суб'єктний склад власників та користувачів земель сільськогосподарського призначення

Суб'єктами права власності на землі с.г. призначення можуть бути громадяни України та юридичні особи України, територіальні громади та держава.

За загальним правилом, особи без громадянства та іноземні суб'єкти, зокрема, іноземні держави¹ та іноземні організації, а також спільні підприємства, не можуть мати на праві власності землі с.г. призначення в Україні (ч.5 ст. 22 ЗК).

Якщо іноземний громадянин чи особа без громадянства, а також іноземна юридична особа отримали у спадщину земельну ділянку с.г. призначення, вони мають здійснити її відчуження протягом одного року. Інакше ділянку може бути відібрано примусово в судовому порядку за позовом відповідного органу влади². Видається, що на правочини щодо відчуження ділянок у таких випадках не має поширюватись «мораторій»³.

Закон також висуває додаткові «кваліфіковані вимоги» до осіб — власників земельних ділянок с.г. призначення. Наприклад, для отримання у власність безоплатно земельної ділянки для ведення фермерського господарства в межах 2 га (ст. 121 ЗК) не достатньо лише клопотати до відповідного органу місцевого самоврядування чи виконавчої влади. До клопотання, окрім «звичайного» пакету документів, передбаченого ЗК, треба додати документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі.

¹ Ст. 23 ЗК.

² П.«Д» ст.143 ЗК.

³ Див. ст.ст. 81, 82 ЗК

¹ Інші земельні ділянки ОСГ, що не були виділені внаслідок паювання, не перебувають під мораторієм.

В цілому, держава хоче захистити її мешканців від загрози втрати частини земель с.г. призначення України — основного національного багатства.

Вимоги щодо оренди землі та емфітевзису є більш демократичними. Враховуючи, що термін дії емфітевзису законом не обмежується (лише щодо земель державної та комунальної власності він не може перевищувати 50 років), використання земель на підставі такого «сильного» довгострокового права є непоганим варіантом отримати стабільне речове право на земельну ділянку с.г. призначення для іноземних суб'єктів та осіб без громадянства.

Теми творчих завдань

1. Правові засади встановлення та зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення.
2. Розкрийте значення принципу пріоритетності земель сільськогосподарського призначення.
3. Особливості правового статусу суб'єктів права власності на землі сільськогосподарського призначення.
4. Правовий режим земельних ділянок особистих селянських господарств.
5. Особливості правового режиму земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств.

Тема 13 ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ (ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ)

1. Поняття і склад земель житлової та громадської забудови

ЗК не виділяє землі населених пунктів в якості окремої категорії земель. Тим не менш, усі землі в межах населених пунктів мають багато спільних рис у правовому режимі. Тому, кажучи про землі житлової та громадської забудови, зроблені висновки будуть справедливими також для більшості інших земель у межах населених пунктів.

Домінуючою категорією земель у населених пунктах є землі житлової та громадської забудови (ст. 40-42 ЗК). Саме на них розміщуються житлові будинки, дитячі садки, магазини, інфраструктура тощо.

Населений пункт (село, селище, місто) — це компактно заселена територія із власною назвою та більш-менш сталим населенням. Реєстрацією населених пунктів обіймаються обласні ради. Якщо не територіально, то, принаймні, функціонально в кожному населеному пункті домінує житлова та громадська забудова. Тому відповідні землі виконують провідну, «режимоутворюючу» роль у межах населених пунктів.

Землі житлової та громадської забудови — це земельні ділянки у межах населених пунктів, що використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель та споруд, інших об'єктів загального користування (ст. 38 ЗК).

Насправді, будівництво може здійснюватись і за межами населених пунктів. Проте, виходячи з положень ЗК, це вже не будуть землі житлової та громадської забудови. Наприклад, будівництво фермерських садиб припускається на землях с.г. призначення.

Окрім наведених видів використання, землі житлової та громадської забудови також використовуються для здійснення благоустрою відповідно до Закону «Про благоустрій населених пунктів», підзаконних актів у галузі благоустрою, зокрема, правил благоустрою території певного населеного пункту, що затверджуються відповідною місцевою радою. Згідно з положеннями цих актів визначаються, зокрема, балансоутримувачі певних об'єктів благоустрою в межах земель житлової та громадської забудови (парків, скверів тощо).

У ЗК правовому режиму земель житлової та громадської забудови присвячено лише 5 статей, що майже не мають регулятивних положень. Тому основні вимоги щодо використання таких земель визначаються **планувальною: містобудівною¹ та землевпорядною² документацією**.

Вказані у ст. 39 ЗК землі використовуються згідно з генеральним планом населеного пункту та іншою містобудівною документацією, планом земельно-господарського устрою³, з урахуванням будівельних норм⁴, державних стандартів та правил.

Головна правова відмінність земель житлової та громадської забудови (земель населених пунктів) від інших земель — їх «земельно-містобудівний» правовий режим. Тобто, використання даних земель здійснюється відповідно до містобудівного та земельного законодавства, нормативно-правових

актів з питань благоустрою, на засадах містобудівного планування та зонування¹.

До інших важливих особливостей земель житлової та громадської забудови можна віднести: взаємозалежність (пов'язаність) їх використання із використанням інфраструктури всього населеного пункту; розміщення об'єктів на цих землях потребує активної експлуатації не лише поверхні землі, а й підземного та надземного простору. В окремих випадках необхідно навіть оформлювати документи на використання надр згідно з Кодексом України про надра; значні території в межах населених пунктів, зайняті землями загального користування тощо.

2. Види земель житлової та громадської забудови

У складі земель житлової та громадської забудови можна виділити:

- землі для будівництва житлових будинків, господарських будівель та споруд (присадибні ділянки), а також індивідуального гаражного будівництва (ст. 40 ЗК);
- землі житлових, гаражних та інших кооперативів (ст. 41 ЗК), а також землі, зайняті багатоквартирними будинками² та колективними гаражами (ст. 42 ЗК).
- землі загального користування населених пунктів (ст. 83 ЗК): парки, сквери, бульвари та ін. Цими землями користуються всі особи вільно, безоплатно (якщо не вважати тих податків, що сплачують мешканці населених пунктів) та в рівній мірі.

¹ Див.: Закон «Про регулювання містобудівної діяльності».

² Див.: Закон «Про землеустрій».

³ Див. наприклад: Закон «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», постанову КМ від 22.02.2008 N 79 «Про затвердження Порядку складення плану земельно-господарського устрою території населеного пункту»

⁴ Див.: Закон «Про державні будівельні норми».

¹ Стосовно зонування територій, див.: Закони «Про регулювання містобудівної діяльності» та «Про землеустрій», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (вельми важливий документ у сфері містобудування). Національний стандарт ДСТУ-Н Б В 1.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)».

² Див.: Закон «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

- землі вулиць та доріг населених пунктів¹. Їх специфіка полягає в обмеженнях розміщення споруд у межах «червоних ліній» вулиць та доріг та ін.
- землі громадських будівель та споруд, на яких розміщено чи мають бути розміщені: школи, торговельно-офісні центри тощо².

3. Планування використання земель житлової та громадської забудови

Можливість використання тієї чи іншої земельної ділянки земель житлової та громадської забудови визначається планувальною (містобудівною та землевпорядною)³.

Наприклад, не на кожній присадибній ділянці можна розмістити великий супермаркет. Розташування таких об'єктів може не узгоджуватись із містобудівною документацією, зокрема, планами зонування за максимальною поверховістю,

¹ Див.: Закони «Про автомобільні дороги», «Про дорожній рух», Правила дорожнього руху тощо.

² Див.: ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-99 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-24:2009 «Будинки споруди. Проектування висотних житлових і громадських будинків», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» тощо.

³ Окрім Закону «Про регулювання містобудівної діяльності», яким було скасовано дію Закону «Про планування і забудову територій», Законів «Про основи містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про будівельні норми» та деяких інших законодавчих актів, вимоги до містобудівної документації й здійснення забудови містяться в нормативних документах. Серед них слід особливо відмітити: ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», наказ Минрегіону от 16.11.2011 № 290 «Про затвердження Порядку розробки містобудівної документації» тощо.

розрахунковою площею для облаштування під'їздів та стоянок тощо. В іншому випадку будуть порушені вимоги щодо інсоляції, допустимого рівня шумового забруднення у «приватному секторі» та інші умови комфортного та безпечного проживання громадян.

Відповідно до положень Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівна документація, являє собою певні текстові та графічні матеріали, затверджені уповноваженим органом влади¹, існує у вигляді:

- Генеральної схеми планування території України (ст. 11 Закону)²;
- схем планування окремих частин території України (ст. 12 Закону). Розробляються для суміжних областей, узбережжя, інших територій з особливим режимом;
- схем планування територій на регіональному рівні (ст. 13 Закону);
- генеральних планів населених пунктів (ст. 17 Закону). Це головний документ планування територій всередині населених пунктів;
- планів зонування територій — зонінгу (ст. 18 Закону);
- детальних планів територій (ст. 19 Закону). Останні документи деталізують положення генеральних планів.

Крім того, планування використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до такої землевпорядної документації³:

- загальнодержавна та регіональні програми використання та охорони земель;
- схеми землеустрою та ТЕО (техніко-економічні обґрунтування) використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;

¹ Стосовно права на ознайомлення з містобудівною документацією та на доступ до неї див.: Закони «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про інформацію», «Про доступ до публічної інформації».

² Див.: Закон «Про Генеральну схему планування території України»

³ Див.: ст.ст. 25, 42-47 Закону «Про землеустрій», ст.ст. 177-180, 186 ЗК.

- проекти землеустрою щодо встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць;
- проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів.

Склад та зміст цих видів землевпорядної документації має бути визначено в окремій нормативно-технічній документації, зокрема СОУ (стандартах організацій України), що затверджуються Держгеокадастром.

Специфічною особливістю всіх перелічених видів містобудівної та землевпорядної документації є їх т.зв. «матрьосечність». Йдеться про те, що на кожному «нижчому рівні» планувальна документація базується на документації «вищого рівня» і так далі.

Окремо треба зазначити про плани земельно-господарського устрою населених пунктів. Це — «гібридна документація»¹, що безпосередньо не віднесена законом ані до містобудівної, ані до землевпорядної документації. На нашу думку, потреба у її розробленні відсутня.

Загалом, сподіваємось, що в перспективі законодавець відійде від концепції «подвоєння» планувальної документації та запровадить підхід «просторового планування територій» («spatial planning») у єдиній документації. Крім того, мають бути вжиті необхідні заходи стосовно «злиття» відповідних органів влади, кадастрів тощо. Це допоможе вирішувати містобудівні завдання більш раціонально.

¹ Окремі вимоги до планів земельно-господарського устрою містяться в Законі «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», постанові КМ від 22.02.2008 № 79 «Про затвердження Порядку складання плану земельно-господарського устрою території населеного пункту».

4. Особливості розміщення будівель та споруд на землях житлової та громадської забудови

Схематично, весь процес розміщення містобудівних об'єктів можна визначити наступним чином:

- розробка, погодження, проведення державної експертизи та громадських слухань, а також затвердження планувальної документації;
- оформлення прав на земельну ділянку;
- отримання замовником вихідних даних: умов і обмежень забудови земельної ділянки та технічних умов організацій та служб на приєднання до мереж і комунікацій¹;
- розробка проекту, його погодження, проведення експертизи (у разі необхідності) та затвердження замовником;
- виконання підготовчих (у разі потреби) та будівельних робіт², а також робіт з благоустрою територій;
- укладення договору пайової участі замовника у розвитку інфраструктури населеного пункту та сплата відповідної суми до бюджету³;
- прийняття об'єкта в експлуатацію⁴;

¹ Детальніше про це див.: ст.ст. 29-30 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності», наказ Мінрегіону від 07.07.2011 № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст». В деяких випадках видається будівельний паспорт (без умов та обмежень!), див.: ст. 27 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності», наказ Мінрегіону від 05.07.2011 № 103 «Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки».

² Див.: постанову КМ від 13.04.2011 № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт».

³ Див.: ст. 40 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності», а також затверджені на місцевому рівні «методики» внесення часткової участі.

⁴ Див.: Закон «Про регулювання містобудівної діяльності», постанову КМ від 13.04.2011 № 461 «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів».

- присвоєння адреси (поштової адреси);
- реєстрація права власності на зведений об'єкт¹.

Теми творчих завдань

1. Умови та підстави набуття права приватної власності на земельні ділянки житлової та громадської забудови.
2. Правове регулювання розмежування земельних ділянок державної та комунальної власності в межах населених пунктів.
3. Правовий режим земель загального користування населених пунктів.
4. Правовий режим земель багатоквартирних жилих будинків.
5. Правовий режим земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, сільськогосподарського і рекреаційного використання в межах населених пунктів.

Тема 14

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1. Поняття і склад земель природно-заповідного фонду й іншого природоохоронного призначення

Землі природно-заповідного фонду (далі — ПЗФ) — це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами ПЗФ, яким надано відповідний режим.

ПЗФ України охороняється законодавством України як національне надбання, щодо якого встановлюється особливий режим охорони, відтворення і використання (Преамбула Закону «Про природо-заповідний фонд України»).

ПЗФ України станом на 01.01.2013 року має в своєму складі 8032 території та об'єктів ПЗФ загальною (фактичною) площею 3650,91 тис. га в межах сухопутної території України і 402,5 тис. га в межах акваторії Чорного моря. Відношення площі ПЗФ до площі держави («показник заповідності») становить 6,05%.

В Україні діє 644 території та об'єкти ПЗФ загальнодержавного значення: 19 природних і 4 біосферних заповідників, 47 національних природних парків, 309 заказників, 132 пам'ятки природи, 18 ботанічних садів, 7 зоологічних парків, 19 дендрологічних парків, 89 парків-пам'яток садово-паркового мистецтва. Їх загальна площа становить 2144,49 тис. га (в межах території України), або 54,7% від усієї фактичної площі ПЗФ і 3,55% від площі України та 402,5 тис.га (в межах акваторії Чорного моря — ботанічний заказник «Філофорне поле Зернова»).

Структура ПЗФ України включає 11 категорій територій і об'єктів загальнодержавного та місцевого значення. З них за кількістю найбільшу частку мають пам'ятки природи, заказники

¹ Детальніше див.: Закон «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», постанову КМ від 22.06.2011 № 703 «Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно».

та заповідні урочища — разом біля 90% від кількості всіх існуючих об'єктів. За площею — 84,82% природно-заповідного фонду припадає на заказники та національні природні і регіональні ландшафтні парки.

Для більшості країн ЄС характерний значний відсоток заповідних об'єктів — не менше 10-15% від площі держави. Створення нових територій та об'єктів природно-заповідного фонду всупереч Законам «Про Загальнодержавну програму формування національної екологічної мережі України на 2000-2015 роки» та «Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2020 року», якими передбачено досягнення наприкінці 2015 року не менше 10% заповідності, йде надзвичайно повільно. Спостерігається тенденція, коли створені Указами Президента об'єкти природно-заповідного фонду залишаються такими лише на папері, незважаючи на велику наукову та адміністративну роботу, яка була проведена на всіх рівнях для їх оголошення¹.

Об'єкти на землях ПЗФ бувають:

- природного походження (природні заповідники, біосферні заповідники, національні природні парки, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища);
- штучного походження (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва).

Насправді, у «чистому вигляді» об'єктів природного чи штучного походження майже не існує. Найчастіше функціонують певні природно-антропогенні комплекси, що за переважаючою

ознакою відносяться до об'єктів (зокрема, об'єктів ПЗФ) природного чи антропогенного походження.

2. Правовий режим земель природно-заповідного фонду

Суспільні відносини у сфері використання та охорони земель ПЗФ регламентуються гл. 7 (ст.ст. 43-46) ЗК, Законами «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про природо-заповідний фонд України» тощо.

Зокрема, порядок створення й оголошення територій та об'єктів ПЗФ визначається розділом VII Закону «Про природо-заповідний фонд України».

Особливості правового режиму земель ПЗФ:

- правовий режим земельної ділянки залежить від правового режиму об'єкту ПЗФ, якому надано відповідний статус. Законодавством встановлено особливий порядок оголошення територій об'єктами ПЗФ;
- на землях ПЗФ заборонена будь-яка діяльність, що суперечить їх цільовому призначенню або створює небезпеку негативного впливу на об'єкти ПЗФ;
- землі ПЗФ можуть мати подвійну або, навіть потрібну «прописку». Тобто, вони одночасно можуть належати до земель історико-культурного (ч. 2 ст. 7 Закону «Про природо-заповідний фонд України»), л.г. призначення (ст.ст. 70, 85, 100 ЛК), водного фонду (ст.ст. 5, 8, 9, 94 ВК), оздоровчого, рекреаційного (ст. 9 Закону «Про природо-заповідний фонд України»), для надрокористування (ст. 59 КУпН) тощо;
- території природних заповідників, заповідні зони біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, надані національним природним паркам, є власністю Українського народу;
- регіональні ландшафтні парки, зони — буферна, антропогенних ландшафтів, регульованого заповідного режиму біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, включені до складу, але не надані національним природним паркам, заказники, пам'ятки природи, заповідні

¹ Див.: рекомендації комітетських слухань на тему: «Природно-заповідний фонд: проблеми та шляхи їх вирішення», затверджені рішенням Комітету Верховної Ради України з питань екологічної політики, природокористування та ліквідації наслідків Чорнобильської катастрофи http://komekolog.rada.gov.ua/komekolog/control/uk/publish/article?jsessionid=A3DF70CE846C553F263B5E4574121CC4?art_id=52940&cat_id=48830

урочища, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва можуть перебувати у різних формах власності;

- у разі зміни форм власності на землю, на якій знаходяться заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, землевласники зобов'язані забезпечувати режим їх охорони і збереження з відповідною перереєстрацією охоронного зобов'язання;
- ботанічні сади, дендрологічні парки та зоологічні парки, створені до 16.06.1992 не підлягають приватизації;
- податкове законодавство (пп. 282.1.1 ст. 282 ПК) встановлює пільговий режим оподаткування земель ПЗФ тощо. На сьогоднішній день згідно з п. 282.1.1. ПК від земельного податку санаторно-курортні та оздоровчі заклади громадських організацій інвалідів, реабілітаційні установи громадських організацій інвалідів;
- земельне законодавство передбачає особливий порядок надання та вилучення цих земель, погодження відповідної землевпорядної документації (ст. 150, 186-1 та ін. ЗК).

Основні правові проблеми у сфері використання та охорони земель ПЗФ:

- надмірною є розпорошеність територій та об'єктів ПЗФ серед органів виконавчої влади та наукових установ, що не відповідає сучасним вимогам та європейським стандартам;
- норми екологічного, природоресурсного законодавства та законодавства про місцеве самоврядування не узгоджуються у частині врегулювання відносин у сфері заповідної справи. Зокрема, положення ЛК, ЗК, Законів «Про природно-заповідний фонд України», «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» тощо є суперечливими у сфері визначення законодавчого встановлення пріоритетності заповідання природних територій над іншими видами користування;
- реформування системи органів державної влади призвело до ліквідації Державної служби заповідної справи. Її функції лише частково передані департаменту Мінприроди, а

обласним державним адміністраціям не передано повноваження щодо управління територіями та об'єктами ПЗФ на регіональному рівні. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів від 13.03.2013 № 159 територіальні органи Мінприроди припинили виконання своїх повноважень і перебувають у процесі ліквідації. Водночас, Законом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо оптимізації повноважень органів виконавчої влади у сфері екології та природних ресурсів, у тому числі на місцевому рівні» відповідні зміни у Закон «Про природно-заповідний фонд України» не внесено. І, відповідно, не врегульовані питання пов'язані з організацією, охороною і використанням територій та об'єктів ПЗФ, відтворення їх природних комплексів, управління на місцевому рівні у цій галузі¹.

3. Правовий режим земель водно-болотних угідь міжнародного значення. Правовий режим земельних ділянок, у межах яких наявні природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність

Водно-болотні угіддя — це райони маршів, боліт, драговин, торфовищ або водойм — природних або штучних, постійних або тимчасових, стоячих або проточних, прісних, солонкуватих або солоних, — зокрема морські акваторії, глибина яких під час відпливу не перевищує шести метрів.

¹ Див.: рекомендації комітетських слухань на тему: «Природно-заповідний фонд: проблеми та шляхи їх вирішення», затверджені рішенням Комітету Верховної Ради України з питань екологічної політики, природокористування та ліквідації наслідків Чорнобильської катастрофи http://komekolog.rada.gov.ua/komekolog/control/uk/publish/article?jsessionid=A3DF70CE846C553F263B5E4574121CC4?art_id=52940&cat_id=48830

Правовий режим водно-болотних угідь міжнародного значення визначають: Конвенція про водно-болотні угіддя, що мають міжнародне значення, головним чином як середовище існування водоплавних птахів (Рамсар, Іран, 2 лютого 1971 року), Україна бере участь згідно з Законом від 29 жовтня 1996 р.¹; постанова КМ «Про заходи щодо охорони водно-болотних угідь, які мають міжнародне значення» від 23 листопада 1995 року № 935²; Порядок надання водно-болотним угіддям статусу водно-болотних угідь міжнародного значення³; наказ Мінекоресурсів від 27 грудня 2002 року № 524 «Про затвердження Структури, змісту та порядку ведення паспорта водно-болотного угіддя міжнародного значення».

На всі водно-болотні угіддя міжнародного значення складаються паспорти, ведення яких покладається на адміністрації установ ПЗФ, в межах яких знаходяться ці угіддя, а у разі їх знаходження за межами територій заповідників, біосферних заповідників і національних природних парків — на територіальні органи Мінприроди за погодженням з власниками (користувачами) земельних ділянок та інших природних ресурсів.

Земельні ділянки, у межах яких наявні природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність належать до земель іншого природоохоронного призначення і не перебувають у складі ПЗФ. До таких земель належать, наприклад, землі цінних природних територій зарезервовані для наступного заповідання (ст. 55 Закону «Про природо-заповідний фонд України»).

Правовий режим таких земель визначається ст. 46 ЗК, ст. 14 Закону «Про наукову і науково-технічну діяльність», ст.ст. 6, 7 Закону «Про природо-заповідний фонд України».

¹ Див.: Закон «Про участь України в Конвенції про водно-болотні угіддя, що мають міжнародне значення, головним чином як середовище існування водоплавних птахів»

² Постановою затверджено перелік водно-болотних угідь, які мають міжнародне значення головним чином як місця оселень водоплавних птахів (перелік охоплює 22 угіддя)

³ Див.: постанову КМ від 29 серпня 2002 року № 1287

Особливості правового режиму земельних ділянок, що мають особливу наукову цінність:

- такі землі є об'єктами комплексної охорони і належать до земель природоохоронного призначення. На цих землях забороняється будь-яка діяльність, яка негативно впливає або може негативно впливати на стан природних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням (ст. 6 Закону «Про природно-заповідний фонд України»);
- на використання земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором. Обмеження (обтяження) підлягає державній реєстрації згідно з Законом «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- з метою збереження унікальних природних об'єктів, які мають виняткове значення для української та світової науки, створюється Державний реєстр наукових об'єктів, що становлять національне надбання¹.

Теми творчих завдань

1. Порядок відведення земель для створення об'єктів природно-заповідного фонду.
2. Правовий режим земельних ділянок, у межах яких наявні природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність.
3. Правовий режим земель водно-болотних угідь міжнародного значення.
4. Правовий режим земель біосферних заповідників.
5. Правовий режим земель ботанічних садів.

¹ Див.: Положення про порядок визначення наукових об'єктів, що становлять національне надбання, затверджене постановою КМ від 18 лютого 1997 року № 174.

Тема 15

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ОЗДОРОВЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1. Поняття і склад земель оздоровчого призначення

Правовий режим земель оздоровчого призначення визначається гл. 8 ЗК, гл. 12 ВК, гл. 13 ЛК, Основами законодавства України про охорону здоров'я, Законами «Про курорти», «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», «Про охорону навколишнього природного середовища» тощо.

Землями оздоровчого призначення є землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.

Природними лікувальними властивостями (ресурсами) є мінеральні і термальні води, лікувальні грязі та озокерит, ропа лиманів та озер, морська вода, природні об'єкти і комплекси із сприятливими для лікування кліматичними умовами, придатні для використання з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань (ст. 6 Закону «Про курорти»).

Особливості правового режиму земель оздоровчого призначення:

- правовий режим земельної ділянки оздоровчого призначення залежить від оголошення, в установленому порядку, природної території курортною (ст. 7 Закону «Про курорти»);
- необхідною умовою оголошення території курортною є її так звана «освоєність», тобто крім наявних природних лікувальних ресурсів має бути необхідна інфраструктура для їх експлуатації та організації лікування людей;
- на таких землях забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно

- вплинути на природні лікувальні властивості цих земель (ч. 1 ст. 48 ЗК);
- існують обмеження на приватизацію таких земель (ст.ст. 49, 83-84 ЗК, ст. 26 Закону «Про курорти»);
- відповідно до положень ст. 282 ПК, земельні ділянки значної кількості санаторно-курортних закладів, які використовуються за цільовим призначенням, звільняються від земельного податку;
- інформація про землі оздоровчого призначення є основою для формування відомостей 3-х інформаційних ресурсів: Державного земельного кадастру, Державного кадастру природних територій курортів та Державного кадастру природних лікувальних ресурсів.

2. Етапи встановлення правового режиму земель оздоровчого призначення

Відповідно до розділу II Закону «Про курорти» можна виокремити наступні етапи встановлення правового режиму земель оздоровчого призначення (створення курортів):

- виявлення дослідним шляхом на певних територіях природних лікувальних ресурсів або чинників, а також визначення можливості їх використання для організації профілактики, лікування, оздоровлення населення;
- підготовка та подання зацікавленими особами клопотань про оголошення природних територій курортними. Клопотання про оголошення природних територій курортними мають містити обґрунтування необхідності оголошення природних територій курортними¹;

¹ Див.: Порядок розроблення та затвердження спеціальних методик щодо економічного обґрунтування проєктів розвитку курортів та економічної оцінки їх природних лікувальних ресурсів, затверджений постановою КМ від 06.05.2001 № 452.

характеристику природних лікувальних ресурсів, їх лікувальних факторів, кліматичних, інженерно-геологічних та інших умов, сприятливих для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань, інших цінностей природних територій, що пропонуються для оголошення; відомості про місцезнаходження, розміри, характер використання та про власників і користувачів природних територій, а також відповідний картографічний матеріал;

- розгляд та погодження клопотань про оголошення природних територій курортними з власниками і користувачами земельних ділянок. Здійснюється МОЗ та підпорядкованими йому органами державної влади на місцях;
- розроблення проектів оголошення природних територій курортними;
- експертиза проектів оголошення природних територій курортними. Проекти підлягають державній екологічній та санітарно-епідеміологічній експертизам¹;
- прийняття рішення про створення курорту. Рішення про оголошення природних територій курортними територіями державного значення приймає ВРУ за поданням КМ, а місцевого значення — обласні ради за поданням обласних державних адміністрацій;
- реалізація рішення про створення курорту. Для створення або розширення курорту земельні ділянки надаються у порядку, встановленому ЗК, на підставі розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання землі та проектів відведення земельних ділянок з урахуванням затверджених округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони, схем медичного зонування.

¹ Див.: Закони «Про екологічну експертизу» та «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення».

3. Умови і порядок використання земель оздоровчого призначення. Правовий режим округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони земель оздоровчого призначення

Земельні ділянки оздоровчого призначення використовуються у порядку, визначеному проектом організації використання території та генеральним планом забудови курорту, з дотриманням вимог ст.ст. 31-33 Закону «Про курорти», а також приписів ЗК.

Правовий режим округу санітарної охорони курортів визначається розділом 6 Закону «Про курорти».

Округ санітарної охорони — це територія земної поверхні, зовнішній контур якої збігається з межею курорту. В межах цієї території забороняються будь-які роботи, що призводять до забруднення ґрунту, повітря, води, завдають шкоди лісу, іншим зеленим насадженням, сприяють розвитку ерозійних процесів і негативно впливають на природні лікувальні ресурси, санітарний та екологічний стан природних територій курортів.

Округи гірничо-санітарної охорони встановлюються для курортів, які використовують родовища корисних копалин, що належать до природних лікувальних ресурсів (підземні мінеральні води, лікувальні грязі тощо).

Єдиний округ санітарної охорони може встановлюватися для декількох курортів, у разі використання ними пов'язаних між собою родовищ мінеральних вод, суміжних пляжів та інших природних лікувальних ресурсів.

Зони округу санітарної охорони:

- перша зона (зона суворого режиму) охоплює місця виходу на поверхню мінеральних вод, території, на яких розташовані родовища лікувальних грязей, мінеральні озера, лимани, вода яких використовується для лікування, пляжі,

а також прибережну смугу моря і прилеглу до пляжів територію шириною не менш як 100 м. У її межах забороняється будь-яка діяльність не пов'язана з використанням природних лікувальних ресурсів, а також така що впливає або може вплинути на розвиток небезпечних геологічних процесів, на природні лікувальні фактори курорту та його екологічний баланс (ст. 31 Закону «Про курорти»);

- друга зона (зона обмежень) — охоплює територію, з якої відбувається стік поверхневих і ґрунтових вод до місця виходу на поверхню мінеральних вод або до родовища лікувальних грязей, до мінеральних озер та лиманів, місць неглибокої циркуляції мінеральних та прісних вод, які формують мінеральні джерела; природні та штучні сховища мінеральних вод і лікувальних грязей; територію, на якій знаходяться санаторно-курортні заклади та заклади відпочинку і яка призначена для будівництва таких закладів; парки, ліси та інші зелені насадження. У її межах забороняється будь-яка діяльність не пов'язана з безпосереднім задоволенням потреб населення та громадян, які прибувають на курорт (ст. 32 Закону «Про курорти»);
- третя зона (зона спостережень) — охоплює всю сферу формування і споживання гідромінеральних ресурсів, лісові насадження навколо курорту, а також території, господарське використання яких без дотримання встановлених для округу санітарної охорони курорту правил може несприятливо впливати на гідрогеологічний режим родовищ мінеральних вод і лікувальних грязей, ландшафтно-кліматичні умови курорту, на його природні та лікувальні фактори. У її межах забороняється: будівництво підприємств, установ і організацій, діяльність яких може негативно впливати на ландшафтно-кліматичні умови, стан повітря, ґрунту та вод курорту; спуск на рельєф неочищених промислових та побутових стічних вод, проведення вирубок зелених насаджень (крім санітарних рубок)..

Межі округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курортів державного значення затверджуються ВРУ, а місцевого значення — відповідними обласними радами. Одночасно

відповідним органом влади приймається рішення про оголошення природних територій курортними територіями державного або місцевого значення.

Теми творчих завдань

1. Особливості надання земель оздоровчого призначення.
2. Умови і порядок використання земель оздоровчого призначення.
3. Правовий режим округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони земель оздоровчого призначення.
4. Правовий режим земель курортів.
5. Особливості оподаткування земель оздоровчого призначення.

Тема 16

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1. Поняття і склад земель рекреаційного призначення

Термін «рекреація» — від лат. *recreatio* означає відновлення, відпочинок.

|| **Землями рекреаційного призначення** є землі, надані для організації відпочинку, туризму та проведення спортивних заходів.

В науці земельного права відзначається недосконалість законодавчого визначення поняття «землі рекреаційного призначення» (ст. 50 ЗК), оскільки використовуватись для відпочинку населення, туризму і проведення спортивних заходів можуть землі будь-якої категорії¹.

Склад земель рекреаційного призначення, який визначається ст. 51 ЗК, не є вичерпним.

Екологічне законодавство оперує більш широким за змістом поняттям «рекреаційні зони». Відповідно до ст. 63 Закону «Про охорону навколишнього природного середовища» рекреаційними зонами є ділянки суші і водного простору, призначені для організації відпочинку населення, туризму та для проведення спортивних заходів.

Рекреаційні зони створюються безпосередньо на земельних ділянках рекреаційного призначення, а також на землях іншого цільового призначення (зокрема, водного фонду, лісгосподарського призначення тощо).

Правовий режим земель рекреаційного призначення визначається гл. 9 ЗК, гл. 12 ВК, гл. 13 ЛК, Основами законодавства України про охорону здоров'я, Законами «Про курорти», «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про туризм», «Про фізичну культуру і спорт», «Про музеї та музейну справу», «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах» тощо.

2. Загальний правовий режим земель рекреаційного призначення

Землі рекреаційного призначення підлягають особливій охороні (ст. 162 ЗК).

На землях рекреаційного призначення забороняються діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням (ст. 52 ЗК), зокрема:

- зміна природного ландшафту;
- скидання зворотних вод;
- шумове забруднення;
- несанкціоноване розміщення відходів;
- інші види діяльності, які можуть вплинути на природний стан цих земель.

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

Використання земель рекреаційного призначення може бути загальним (безоплатним) і спеціальним (платним). Землі рекреаційного призначення загального користування (набережні, пляжі, парки, сквери тощо) не можуть передаватись з комунальної у приватну власність (ч. 3 ст. 83 ЗК).

¹ Див. : Земельне право України: Підручник / За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — К.: Істина, 2009. — С. 369.

3. Спеціальні правові режими земель рекреаційного призначення

Чинне законодавство встановлює наступні спеціальні правові режими земель рекреаційного призначення:

- правовий режим приміських та міських зелених зон¹. Зелені зони являють собою землі, які є резервом для розширення території міст, місцем розташування та будівництва необхідних споруд, пов'язаних з благоустроєм і нормальним функціонуванням міського господарства, а також зайняті лісами, лісопарками та іншими зеленими насадженнями, які виконують захисні і санітарно-гігієнічні функції і є місцем відпочинку населення. Такі зони підлягають окремому обліку у Державному земельному та лісовому кадастрах;
- правовий режим земель, зайнятих рекреаційно-оздоровчими об'єктами (пансіонатами, туристичними базами, дитячими таборами, базами відпочинку тощо)²;

¹ Див.: ч. 2 ст. 59 Закону «Про охорону навколишнього природного середовища», ст. 28 Закону «Про благоустрій населених пунктів», Закон «Про мораторій на видалення зелених насаджень на окремих об'єктах благоустрою зеленого господарства м. Києва», Правила утримання зелених насаджень у населених пунктах України, затв. наказом Мінбуду від 10.04.2006 № 105, Порядок поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок, затв. постановою КМУ від 16.05.2007 № 733, Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затв. наказом МОЗ від 19.06.1996 № 173, Охорона природи. Землі. Склад і розмір зелених зон міст. ГОСТ 17.5.3.01-78, Охорона природи. Флора. Охорона і раціональне використання лісів зелених зон міст. Загальні вимоги. ГОСТ 17.6.3.01-78

² Див.: Державні санітарні правила розміщення, улаштування та експлуатації оздоровчих закладів, затв. наказом МОЗ від 19.06.1996 № 172, Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень ДБН 360-92.

- правовий режим дачних земельних ділянок (земель позаміського відпочинку)¹;
- правовий режим земель, на яких знаходяться об'єкти туристичної інфраструктури²;
- правовий режим земель, на яких розташовані фізкультурно-оздоровчі і спортивні об'єкти³;
- правовий режим земель, на яких розташовані музеї⁴. Музеї можуть розташовуватися на землях різного цільового призначення, але в більшості випадків — на землях історико-культурного, рекреаційного, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення.

4. Особливості правового режиму земель рекреаційного призначення у межах населених пунктів

Базові засади правового режиму земельних ділянок рекреаційного призначення у межах населених пунктів визначаються переважно містобудівним законодавством⁵. В межах

¹ Див.: ч. 2 ст. 53, ст. 121, а також розділ 4 ЗК, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядок прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж, затв. наказом Мінрегіону від 24.06.2011 № 91.

² Див.: Закон України «Про туризм» в редакції від 18.11.2003 р.

³ Див.: Закон України «Про фізичну культуру і спорт» в редакції від 17.11.2009 р.

⁴ Див.: Закон України «Про музеї та музейну справу» від 29.06.1995 р.

⁵ Див.: Закони України Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Генеральну схему планування території України», «Про благоустрій населених пунктів», Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень ДБН 360-92, Державні

функціональних зон населених пунктів виділяються рекреаційні зони. Відповідно до генерального плану населеного пункту встановлюються межі рекреаційних зон, а також режим земель рекреаційного призначення, на яких розташовані такі зони.

Закон «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах» від 17.11.2011 р. впровадив п'ятирічний мораторій на зміну цільового призначення земельних ділянок зелених зон і зелених насаджень та об'єктів фізичної культури і спорту, а також заборонив ліквідацію та руйнування об'єктів стаціонарної рекреації, визначених ЗК, розташованих на земельних ділянках, визначених ст. 1 Закону, крім випадків, пов'язаних з ліквідацією наслідків надзвичайних ситуацій.

Мораторій не поширюється на суспільні відносини, що виникають у разі: реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; відчуження земельних ділянок рекреаційного призначення для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності; передачі у власність або у користування земельних ділянок за проектами землеустрою щодо відведення таких земельних ділянок із зміною їх цільового призначення згідно з одержаними в установленому порядку до набрання чинності цим Законом дозволами на їх розроблення; будівництва об'єктів містобудування згідно з одержаними в установленому порядку до набрання чинності цим Законом дозволами на зміну виду використання земельних ділянок, зазначених у частині першій цієї статті.

5. Особливості правового режиму земель вільних економічних зон туристсько-рекреаційного типу

В Україні діє спеціальна економічна зона (СЕЗ) «Курортотоліс Трускавець». На її території діє спеціальний правовий режим економічної діяльності, визначений Законом України «Про загальні засади створення і функціонування спеціальних (вільних) економічних зон» з урахуванням особливостей, встановлених Законом «Про спеціальну економічну зону туристсько-рекреаційного типу «Курортотоліс Трускавець».

СЕЗ створена в адміністративно-територіальних межах м. Трускавець на 20 років з метою стимулювання інвестиційної та інноваційної діяльності, спрямованої на збереження та ефективне використання природних лікувальних ресурсів курорту Трускавець, прискорення економічних реформ у лікувально-оздоровчій галузі та розвиток туризму.

Теми творчих завдань

1. Спеціальні правові режими земель рекреаційного призначення.
2. Особливості правового режиму земель рекреаційного призначення у межах населених пунктів.
3. Правовий режим використання «дачних» земельних ділянок.
4. Правовий режим земель рекреаційного призначення, на яких розташовані музеї.
5. Особливості оподаткування земель рекреаційного призначення.

Тема 17

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1. Поняття і склад земель історико-культурного призначення

Землями історико-культурного призначення визнаються землі, на яких знаходяться об'єкти культурної спадщини, що включені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України і знаходяться під особливою охороною держави, а також щодо яких встановлено правовий режим охоронюваних археологічних територій і історичних ареалів населених пунктів.

Відповідно до ст. 53 ЗК та ст.ст. 1, 2 Закону «Про охорону культурної спадщини» такими об'єктами є визначні місця, споруди (витвори), комплекси (ансамблі), їхні частини, пов'язані з ними рухомі предмети, а також території чи водні об'єкти (об'єкти підводної культурної та археологічної спадщини), інші природні, природно-антропогенні або створені людиною об'єкти незалежно від стану збереженості, що донесли до нашого часу цінність з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду і зберегли свою автентичність.

2. Загальний правовий режим земель історико-культурного призначення

Правовий режим земель історико-культурного призначення визначається земельним законодавством, а також законодавством про охорону культурної спадщини¹.

Особливості правового режиму земель історико-культурного призначення:

- землі історико-культурного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності (ст. 54 ЗК);
- в приватну власність не передаються особливо цінні землі історико-культурного призначення, які знаходяться у комунальній (ч. 4 ст. 83 ЗК) та державній власності (ч. 4 ст. 84 ЗК), якщо інше не передбачене законом. Перелік пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації визначається однойменним Законом від 23.09.2008 р.;
- на них поширюється режим особливо цінних земель (ст. 150 ЗК);
- підлягають особливій охороні (ст. 162 ЗК);
- землі історико-культурного призначення можуть одночасно належати до різних категорій земель, насамперед, земель ПЗФ та житлової і громадської забудови;
- у разі продажу пам'ятки (крім пам'ятки, яка не підлягає приватизації) власник або уповноважений ним орган зобов'язаний у письмовій формі повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини із зазначенням ціни та інших умов продажу. Центральний орган виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини має право привілеєвої купівлі пам'ятки національного значення. Місцеві органи охорони культурної спадщини мають право привілеєвої купівлі пам'ятки місцевого значення (ст. 20 Закону «Про охорону культурної спадщини»). За правилами ст. 120 ЗК, вищезазначене право поширюється також на відповідну земельну ділянку;

спадщини від 06.05.1969; Конвенція про охорону підводної культурної спадщини від 06.11.2001; Закони України «Про вивезення, ввезення та повернення культурних цінностей» від 21.09.1999, «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000, «Про охорону археологічної спадщини» від 18.03.2004 тощо.

¹ Див.: Конвенція про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини від 16.11.1962; Європейська конвенція про охорону археологічної

- землі, на яких розташовані пам'ятки археології (у тому числі дно водойм), перебувають у державній власності або вилучаються (викуповуються) у державну власність в установленому законом порядку, за винятком земельних ділянок, на яких розташовуються пам'ятки археології — поля давніх битв (ч. 5 ст. 17 Закону «Про охорону культурної спадщини»);
- землевласники та землекористувачі зобов'язані забезпечити вільний доступ до пам'яток культури з метою їх екскурсійного відвідування (ст. 12 Закону «Про охорону культурної спадщини»);
- землевласники та землекористувачі зобов'язані забезпечити збереженість об'єкту культурної спадщини, розташованого на землях, якими вони користуються, та укласти з органами охорони культурної спадщини охоронні договори¹ (ст.ст. 23, 25 Закону «Про охорону культурної спадщини»). Охоронним договором встановлюється режим використання та охорони конкретної земельної ділянки історико-культурного призначення;
- встановлені особливості оподаткування земель історико-культурного призначення (ст. 282 ПК);
- встановлені особливості відповідальності за порушення правового режиму земель історико-культурного призначення (ст.ст. 44, 45 Закону «Про охорону культурної спадщини», ст. 92 КУпАП, ст. 298 КК).

3. Спеціальні правові режими земель історико-культурного призначення. Правовий режим охоронних зон пам'яток культури

Об'єкти культурної спадщини незалежно від форм власності відповідно до їхньої археологічної, естетичної, етнологічної,

історичної, мистецької, наукової чи художньої цінності підлягають реєстрації шляхом занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України за категоріями національного та місцевого значення пам'ятки. Із занесенням до Реєстру на об'єкт культурної спадщини, на всі його складові елементи, що становлять предмет його охорони, поширюється правовий статус пам'ятки (ст. 13 Закону «Про охорону культурної спадщини»).

Таким чином спеціальні правові режими земель історико-культурного призначення є складовою правових режимів об'єктів культурної спадщини, встановлених відповідним законодавством.

Розрізняють наступні спеціальні правові режими земель історико-культурного призначення:

- правовий режим земель історико-культурних заповідників (заповідних територій) (ст. 33 Закону «Про охорону культурної спадщини»);
- правовий режим земель, на яких розташовані музеї-заповідники і музеї (ст.ст. 6, 7 Закону «Про музеї та музейну справу»);
- правовий режим охоронюваних археологічних територій (ст. 31 Закону «Про охорону культурної спадщини»);
- правовий режим історичних ареалів населених пунктів (ч. 2 ст. 32 Закону «Про охорону культурної спадщини»).

Зони охорони пам'яток культури встановлюються навколо окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій з метою захисту традиційного характеру їх середовища.

Види зон охорони пам'яток культури: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару.

Межі та режими використання зон охорони пам'яток визначаються відповідною науково-проектною документацією і затверджуються відповідним органом охорони культурної спадщини (ч. 1 ст. 32 Закону «Про охорону культурної спадщини»).

¹ Див.: Порядок укладання охоронних договорів на пам'ятки культурної спадщини, затв. Постановою КМУ від 28.12.2001 № 1768.

З метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України.

На охоронюваних археологічних територіях, у межах зон охорони пам'яток, історичних ареалів населених місць, занесених до Списку історичних населених місць України, забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини.

Теми творчих завдань

1. Спеціальні правові режими земель історико-культурного призначення.
2. Правовий режим охоронних зон пам'яток культури.
3. Правовий режим використання меморіальних кладовищ.
4. Порядок віднесення земель до категорії земель історико-культурного призначення.
5. Особливості юридичної відповідальності за порушення правового режиму земель історико-культурного призначення.

Тема 18

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1. Поняття і загальна характеристика правового режиму земель лісогосподарського призначення.

Ліс — це тип природних комплексів, у якому поєднуються переважно деревна та чагарникова рослинність з відповідними ґрунтами, трав'яною рослинністю, тваринним світом, мікроорганізмами та іншими природними компонентами, що взаємопов'язані у своєму розвитку, впливають один на одного і на навколишнє природне середовище.

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 (ч. 1 ст. 5 ЛК¹).

Лісові землі — земельні ділянки лісового фонду України² з визначеними межами, яка надається або вилучається у землекористувача чи власника земельної ділянки для ведення лісового господарства або інших суспільних потреб відповідно до земельного законодавства (ст. 1 ЛК).

¹ Див.: Лісовий кодекс України в редакції від 08.02.2006.

² До лісового фонду України належать усі ліси на території України, незалежно від того, на землях яких категорій за основним цільовим призначенням вони зростають, та незалежно від права власності на них.

До лісового фонду України належать лісові ділянки, в тому числі захисні насадження лінійного типу, площею не менше 0,1 га.

До лісового фонду України не належать: зелені насадження в межах населених пунктів (парки, сади, сквери, бульвари тощо), які не віднесені в установленому порядку до лісів; окремі дерева і групи дерев, чагарники на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках.

Нелісові землі, зайняті сільськогосподарськими угіддями, водами й болотами, спорудами, комунікаціями, малопродуктивними землями тощо, які надані в установленому порядку та використовуються для потреб лісового господарства.

Особливості правового режиму земель лісогосподарського призначення:

- землі лісогосподарського призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності (ч. 1 ст. 56 ЗК);
- документом, що посвідчує право приватної власності на ліси, є державний акт на право власності на землю (до 01.01.2013 р.) або свідоцтво про право власності (з 01.01.2013 р.), видане на відповідну земельну ділянку лісогосподарського призначення (ч. 3 ст. 13 ЛК). З 01.01.2016 року свідоцтва про право власності більше не видаються. Натомість права власності на нерухомість, зокрема земельні ділянки посвідчується інформацією з державного реєстру прав (інформаційної довідки);
- громадян та юридичні особи можуть безоплатно або за плату набувати у приватну власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 га у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств (ч. 2 ст. 56 ЗК, ч. 1 ст. 12 ЛК, ч. 8 ст. 7 Закону «Про фермерське господарство»). Ця площа може бути збільшена вразі успадкування відповідних земель;
- громадяни та юридичні особи можуть мати у власності ліси без обмеження їх площі, в разі створення ними лісів

(заліснення набутих у власність земельних ділянок деградованих і малопродуктивних угідь) (ч. 2 ст. 12 ЛК);

- іноземні фізичні (особи без громадянства) та юридичні особи не можуть мати у приватній власності землі лісогосподарського призначення. Ліси, отримані ними у спадщину, підлягають відчуженню протягом 1 року (ч. 2 ст. 13 ЛК);
- власники та користувачі земель лісогосподарського призначення зобов'язані здійснювати комплекс заходів з охорони, захисту, раціонального використання та розширеного відтворення лісів, тобто займатися лісокористуванням (веденням лісового господарства) (ст.ст. 19-21, 63 ЛК);
- правовий режим земель лісогосподарського призначення безпосередньо пов'язаний із поділом лісів на категорії. Залежно від виконуваних ними функцій, законодавство¹ виділяє наступні категорії лісів: *захисні ліси* (виконують переважно водоохоронні, ґрунтозахисні та інші захисні функції); *рекреаційно-оздоровчі ліси* (виконують переважно рекреаційні, санітарні, гігієнічні та оздоровчі функції); *ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення* (виконують особливі природоохоронні, естетичні, наукові функції тощо); *експлуатаційні ліси* (призначені для задоволення економічних потреб) (ст. 39 ЛК);
- зміна цільового призначення земельних лісових ділянок з метою їх використання для житлової, громадської і промислової забудови провадиться переважно за рахунок площ, зайнятих чагарниками та іншими малоцінними насадженнями (ч. 2 ст. 57 ЛК);
- у разі зміни цільового призначення земельних лісових ділянок з метою їх використання в цілях, не пов'язаних з веденням лісового господарства, органи, що приймають таке рішення, одночасно вирішують питання про

¹ Див.: Порядок поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок, затв. Постановою КМУ від 16.05.2007. N 733

збереження або вирубування дерев і чагарників та про порядок використання одержаної при цьому деревини (ч. 1 ст. 58 ЛК);

- використання земельних лісових ділянок з метою надкористування, прокладання кабельних ліній, трубопроводів та інших комунікацій, здійснення бурових, підривних та інших робіт, не пов'язаних з веденням лісового господарства, проводиться способами і методами, що не призводять до погіршення протипожежного і санітарного стану лісів та умов їх відтворення (ст. 62 ЛК);
- у лісах можуть бути виділені особливо захисні лісові ділянки з режимом обмеженого лісокористування (наприклад, з повною або частковою заборонаю застосування окремих видів і способів рубок дерев) (ст. 41 ЛК);
- право приватної власності на ліси припиняється в разі припинення права власності на земельну лісову ділянку (ст. 15 ЛК).

Правовий режим земель лісогосподарського призначення визначається гл. 11 ЗК, Лісовим кодексом України в редакції від 08.02.2006., Законом України «Про мораторій на проведення суцільних рубок на гірських схилах в ялицево-букових лісах Карпатського регіону» від 10.02.2000.

2. Правове регулювання використання земель лісогосподарського призначення власниками та землекористувачами

Відповідно до ст. 56 ЗК землі лісогосподарського призначення можуть перебувати у різних формах власності.

Землі лісогосподарського призначення, передача яких у приватну власність заборонена:

- землі державної власності, визначені у п. «Г» ч. 4 ст. 84 ЗК;
- землі комунальної власності, визначені у п. «Г» ч. 4 ст. 83 ЗК;

- земельні ділянки державної та комунальної власності площею понад 5 га;
- «незамкнені» (не відокремлені) земельні ділянки державної та комунальної власності, які не мають природних розривів та (або) юридично встановлених меж від основного масиву земель лісогосподарського призначення.

Суб'єктами права приватної власності на землі лісогосподарського призначення можуть бути виключно громадяни та юридичні особи України (ст. 10 ЛК).

Громадяни та юридичні особи України набувають у приватну власність землі лісогосподарського призначення у разі:

- безоплатної або платної приватизації земельних ділянок, які знаходяться у користуванні громадян (ст. 116 ЗК);
- безоплатного або платного набуття у приватну власність замкнених земельних ділянок лісогосподарського призначення загальною площею до 5 га у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств (ч. 2 ст. 56 ЗК, ч. 1 ст. 12 ЛК, ч. 8 ст. 7 Закону «Про фермерське господарство»);
- спадкування земель лісогосподарського призначення;
- набуття таких земель на підставі цивільно-правових угод із іншими приватними власниками;
- зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності на землі лісогосподарського призначення у разі створення лісів (заліснення набутих у власність земельних ділянок деградованих і малопродуктивних угідь) (ч. 3 ст. 56 ЗК, ч. 2 ст. 12 ЛК).

Користування земельними ділянками лісогосподарського призначення може бути загальним та спеціальним (постійним і тимчасовим).

Суб'єктами права загального лісокористування (користування землями лісогосподарського призначення) є громадяни України, які 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 (ст. 66 ЛК)¹.

Суб'єктами права постійного користування землями лісогосподарського призначення є спеціалізовані державні та комунальні лісогосподарські підприємства, інші державні підприємства, установи та організації, у яких створено спеціалізовані лісогосподарські підрозділи (ст. 57 ЗК).

Документом, що посвідчує право постійного користування на ліси, є державний акт на право постійного користування земельною ділянкою (до 01.01.2013 р.) або свідоцтво про право постійного користування (з 01.01.2013 р.), видане на відповідну земельну ділянку лісогосподарського призначення (ч. 4 ст. 17 ЛК). З 01.01.2016 року свідоцтва про такі права більше не видаються.

Коло суб'єктів тимчасового користування землями лісогосподарського призначення є необмеженим.

Чинне законодавство виділяє дві форми тимчасового користування землями лісогосподарського призначення:

- оренда земель лісогосподарського призначення (короткострокова — до 5 років та довгострокова — до 50 років (ст. 93 ЗК));
- тимчасове користування лісами (короткострокове — до 1 року та довгострокове — від 1 до 50 років). Дана форма не потребує оформлення використання земельної ділянки (ст. 18 ЛК).

На відміну від приписів земельного законодавства, за ст. 18 ЛК не потребують оформлення використання земельної ділянки наступні види тимчасового лісокористування:

- довгострокове користування лісами державної та комунальної власності (здійснюється без вилучення земельних ділянок у постійних користувачів) на підставі рішення відповідних органів виконавчої влади та органів місцевого

самоврядування;

- довгострокове користування лісами приватної власності (здійснюється без вилучення земельних ділянок). Між власником лісу та тимчасовим лісокористувачем укладається договір лісокористування;
- короткострокове користування лісами для заготівлі другорядних лісових матеріалів, побічних лісових користувань та інших потреб, передбачених ЛК. Здійснюється без вилучення земельних ділянок у власника лісів, постійного лісокористувача на підставі спеціального дозволу, що видається ними.

Загальні права та обов'язки власників лісів і лісокористувачів визначаються ст.ст. 90, 91, 95, 96 ЗК, ст.ст. 14, 19-21 ЛК.

Права власників лісів або лісокористувачів можуть бути обмежені на користь інших заінтересованих осіб на підставі закону, договорів, заповіту або за рішенням суду.

Стаття 23 ЛК передбачає можливість встановлення лісових сервітутів, які являють собою право на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною лісовою ділянкою. Лісові сервітути можуть встановлюватись на користь конкретної особи (особистий сервітут), а також на користь необмеженої кількості осіб (публічний сервітут). Прикладом публічного сервітуту виступає конституційне право громадян вільно перебувати в лісах державної та комунальної власності.

Підстави припинення права користування лісами (землями лісогосподарського призначення) визначаються ст.ст. 22, 78 ЛК, ст.ст. 140, 141 ЗК.

3. Спеціальні правові режими окремих захисних лісових ділянок

Чинне законодавство до захисних лісів відносить лісові ділянки, що виконують функції захисту навколишнього природного середовища та інженерних об'єктів від негативного впливу природних та антропогенних факторів, зокрема:

¹ Максимальні норми безоплатного збору дикорослих трав'яних рослин, квітів, ягід, горіхів, грибів тощо встановлюються органами виконавчої влади відповідно до положень ЛК України.

- лісові насадження лінійного типу (полезахисні лісові смуги, державні захисні лісові смуги, лісові смуги уздовж забудованих територій населених пунктів);
- лісові ділянки (смуги лісів), розташовані у смугах відведення каналів, залізниць та автомобільних доріг; у ярах, на легкорозвіюваних пісках, рекультивованих землях, кам'янистих розсипах, малопотужних кам'янистих ґрунтах, у високогірних зонах, на стрімких гірських схилах, у селенебезпечних басейнах та на схилах лавинонебезпечних басейнів (протиерозійні ліси); які прилягають до смуг відведення залізниць і автомобільних доріг; уздовж берегів річок, навколо озер, водоймищ та інших водних об'єктів;
- інші лісові ділянки (смуги лісів), розташовані: на схилах балок і річкових долин з крутизною схилів до 25 градусів (байрачні ліси); серед безлісної місцевості та мають площу до 100 гектарів.

У лісах можуть бути виділені особливо захисні лісові ділянки з режимом обмеженого лісокористування (ст. 41 ЛК). В межах таких ділянок може бути повністю або частково заборонено застосування окремих видів і способів рубок. Нормативи, за якими виділяються особливо захисні лісові ділянки, встановлюються КМУ¹.

До особливо захисних лісових ділянок також належать лісові ділянки площею до 50 га, що розташовані в межах лісових масивів і мають велику розосередженість, а також лісові ділянки із щільністю радіоактивного забруднення ґрунту більш як 10 Кі/кв.км (незалежно від їх площі та розосередженості)².

Теми творчих завдань

1. Поділ лісів на групи та його значення для правового режиму земель лісогосподарського призначення.
2. Правове регулювання використання земель для головного та побічного лісокористування.
3. Відшкодування збитків, заподіяних веденню лісового господарства внаслідок порушеннями норм земельного законодавства.
4. Особливості права приватної власності на землі лісогосподарського призначення.
5. Суперечності та прогалини земельного та лісового законодавства і шляхи їх подолання.

¹ Порядок поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок, затв. Постановою КМУ від 16.05.2007 N 733.

² Правовий режим земель лісогосподарського призначення, які зазнали радіоактивного забруднення визначається Законом «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» від 27.02.1991.

Тема 19

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ

1. Поняття і склад земель водного фонду: правові критерії відокремлення земельних та водних об'єктів

Під терміном «**води**» чинне законодавство розуміє усі води (поверхневі, підземні, морські), що входять до складу природних ланок кругообігу води (ст. 1 ВК)¹.

Водний об'єкт — це тип природних (штучних) комплексів, у якому поєднуються землі, надра, атмосферне повітря, рослинний світ, тваринний світ, мікроорганізмами та іншими природні компоненти, що взаємопов'язані у своєму розвитку, впливають один на одного і на навколишнє природне середовище.

Землями водного фонду є земельні ділянки вкриті водою (постійно або більшу частину року), а також земельні ділянки прилеглі до водойм, основним призначенням яких є забезпечення використання та охорони вод.

До вкритих водою належать землі, зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами тощо.

Особливості правового режиму земель водного фонду:

- землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності (ч. 1 ст. 59 ЗК);
- документом, що посвідчує право приватної власності на водні об'єкти, є державний акт на право власності на

землю (до 01.01.2013 р.) або свідоцтво про право власності (з 01.01.2013 р.), видане на відповідну земельну ділянку водного фонду (ч. 3 ст. 13 ЛК). З 01.01.2016 року свідоцтва про право власності більше не видаються.

- громадян та юридичні особи можуть безоплатно або за плату набувати у приватну власність замкнені природні водойми загальною площею до 3 га (ч. 2 ст. 59 ЗК, ч. 8 ст. 7 Закону «Про фермерське господарство»). Ця площа може бути збільшена вразі успадкування відповідних земель або придбання на підставі цивільно-правових договорів у інших приватних власників;
- громадяни та юридичні особи можуть мати у власності землі водного фонду без обмеження їх площі, в разі створення ними рибогосподарських, протиерозійних та інші штучних водойм (ч. 2 ст. 59 ЗК, ч. 8 ст. 7 Закону «Про фермерське господарство»);
- з урахуванням обмежень, встановлених ст.ст. 59, 81-82 ЗК, чинне законодавство не містить прямої заборони для іноземних фізичних (осіб без громадянства) та юридичних осіб на набуття у приватну власність земель водного фонду;
- на землях водного фонду можуть проводитися роботи, пов'язані з будівництвом гідротехнічних, лінійних та гідрометричних споруд, поглибленням дна для судноплавства, видобуванням корисних копалин (крім піску, гальки і гравію в руслах малих та гірських річок), розчисткою русел річок, каналів і дна водойм, прокладанням кабелів, трубопроводів, інших комунікацій, а також бурові та геологорозвідувальні роботи (ч. 1 ст. 86 ВК);
- пріоритетним видом водокористування є задоволення питних потреб населення (ст.ст. 45, 48, 61 ВК);
- з метою забезпечення належної охорони та використання водного об'єкта вздовж або навколо нього можуть бути виділені захисні земельні ділянки з особливим режимом землекористування: прибережні захисні смуги (ст. 60 ЗК); смуги відведення (ст. 63 ЗК); берегові смуги водних шляхів

¹ Див.: Водний кодекс України від 06.07.1995.

(ст. 64 ЗК); охоронні зони (ст. 112 ЗК); зони санітарної охорони (113 ЗК) тощо;

- право приватної власності на водний об'єкт припиняється в разі припинення права власності на відповідну земельну ділянку водного фонду.

Правовий режим земель водного фонду визначається гл. 12 ЗК, Водним кодексом України від 06.07.1995. тощо.

2. Правове регулювання використання земель водного фонду

Відповідно до ст. 6 ВК води (водні об'єкти) є виключно власністю Українського народу і надаються тільки у користування. Зазначене положення не відповідає приписам ст.ст. 13, 14 Конституції України, а також ст. 59 ЗК, які передбачають, що землі водного фонду можуть перебувати у різних формах власності.

Землі водного фонду, передача яких у приватну власність заборонена:

- землі державної власності, визначені у п. «д» ч. 4 ст. 84 ЗК;
- землі комунальної власності, визначені у п. «г» ч. 4 ст. 83 ЗК;
- природні водойми державної та комунальної власності площею понад 3 га;
- «незамкнені» (не відокремлені) природні водойми державної та комунальної власності.

Громадяни та юридичні особи України набувають у приватну власність землі водного фонду у разі:

- безоплатної або платної приватизації земельних ділянок, які знаходяться у користуванні громадян (ст. 116 ЗК);
- безоплатного набуття у приватну власність замкнених природних водойм загальною площею до 3 га у складі фермерських господарств (ч. 2 ст. 59 ЗК, ч. 8 ст. 7 Закону «Про фермерське господарство»);
- спадкування земель водного фонду;

- набуття таких земель на підставі цивільно-правових угод із іншими приватними власниками;
- у разі створення рибогосподарських, протиерозійних та інших штучних водойм (ч. 2 ст. 59 ЗК, ч. 8 ст. 7 Закону «Про фермерське господарство»).

Користування земельними ділянками водного фонду може бути загальним та спеціальним (постійним і тимчасовим).

Суб'єктами права загального водокористування (користування землями водного фонду) є громадяни України, які мають право вільно користуватися водними об'єктами державної та комунальної власності, а також за згодою приватного власника (орендаря) водного об'єкту, вільно перебувати, безкоштовно, без закріплення водних об'єктів за окремими особами та без надання відповідних дозволів задовольняти власні потреби шляхом купання, плавання на човнах, любительського і спортивного рибальства, водопою тварин, забору води з водних об'єктів без застосування споруд або технічних пристроїв та з криниць тощо (ст. 47 ВК).

Суб'єктами права спеціального водокористування є юридичні і фізичні особи, які надають послуги у сфері задоволення насамперед питних потреб населення, а також використовують водні об'єкти (води) для господарсько-побутових, лікувальних, оздоровчих, сільськогосподарських, промислових, транспортних, енергетичних, рибогосподарських (у тому числі для цілей аквакультури¹) та інших державних і громадських потреб (ст. 48 ВК).

Суб'єктами права постійного користування землями водного фонду є спеціалізовані державні водогосподарські організації, інші підприємства, установи і організації, в яких створено спеціалізовані служби по догляду за водними об'єктами, бережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами та підтриманню їх у належному стані (ст. 59 ЗК, ч. 2 ст. 85 ВК).

Документом, що посвідчує право постійного користування землями водного фонду, є державний акт на право постійного користування земельною ділянкою (до 01.01.2013 р.) або свідоцтво

¹ Див.: Закон України «Про аквакультуру» від 18.09.2012.

про право постійного користування (з 01.01.2013 р.), видане на відповідну земельну ділянку водного фонду. З 01.01.2016 року свідоцтва про право постійного користування більше не видаються.

Коло суб'єктів тимчасового користування землями водного фонду є необмеженим.

Водне законодавство виділяє дві форми спеціального використання водних ресурсів:

- спеціальне водокористування (короткострокове — до 3-х років та довгострокове — від 3 до 25 років). Дана форма потребує оформлення дозволу (ст. 50 ВК).
- користування водними об'єктами на умовах оренди (ст. 51 ВК).

Чинне законодавство диференціює правові режими оренди земельної ділянки водного фонду (ст.ст. 59, 93 ЗК) та оренди водного об'єкту (ст. 51 ВК).

Так громадянам та юридичним особам можуть передаватися на умовах оренди (короткострокової — до 5 років або довгострокової — до 50 років (ст. 93 ЗК)) земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокошення, 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 (ч. 5 ст. 59 ЗК).

Водосховища (крім водосховищ комплексного призначення), ставки, озера та замкнені природні водойми надаються у користування на умовах оренди для рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт (ч. 1 ст. 51 ВК).

Стаття 51 ВК встановлює також наступні особливості користування водними об'єктами на умовах оренди:

- водні об'єкти, які використовуються для питних потреб, а також розташовані в межах територій та об'єктів, що перебувають під охороною відповідно до Закону України

«Про природно-заповідний фонд України», не підлягають передачі у користування на умовах оренди для рибогосподарських потреб;

- водні об'єкти державної та комунальної власності надаються у користування за договором оренди земель водного фонду на земельних торгах у комплексі із земельною ділянкою;
- водні об'єкти державної та комунальної власності надаються у користування на умовах оренди органами, що здійснюють розпорядження земельними ділянками під водою (водним простором) згідно з повноваженнями, визначеними ЗК;
- надання водних об'єктів у користування на умовах оренди здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта¹;
- надання водного об'єкта в оренду не може обмежувати право загального водокористування, крім випадків, прямо визначених законодавством. Орендар зобов'язаний передбачити (забезпечити) місця для реалізації права громадян на загальне водокористування (купання, плавання на човнах, любительське і спортивне рибальство тощо). При визначенні таких місць перевага надається традиційно розташованим місцям масового відпочинку;
- орендар водного об'єкта сплачує орендну плату за користування водоймою і земельною ділянкою, на якій розташована водойма;
- суборенда водних об'єктів заборонена, однак орендар може дати дозвіл іншій особі на спеціальне водокористування стосовно орендованого водного об'єкту.

Загальні права та обов'язки власників земель водного фонду (водних об'єктів) і землекористувачів визначаються ст.ст. 90, 91, 95, 96 ЗК, ст.ст. 43-45 ВК.

Права власників земель водного фонду (водних об'єктів) і землекористувачів можуть бути обмежені на користь інших заінтересованих осіб на підставі закону, договорів, заповіту або за рішенням суду.

¹ Див.: Порядок розроблення паспорта водного об'єкта, затв. наказом Мінекоресурсів від 18.03.2013 N 99.

Земельне законодавство (гл. 16 ЗК) передбачає можливість встановлення водних сервітутів, які являють собою право на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою водного фонду (наприклад, право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці та право проходу до природної водойми). Водні сервітути можуть встановлюватись на користь конкретної особи (особистий сервітут), а також на користь необмеженої кількості осіб (публічний сервітут). Прикладом публічного сервітуту виступає конституційне право громадян на вільний доступ до природних водойм з метою здійснення любительського та спортивного рибальства.

Підстави припинення права користування спеціального водокористування (користування землями водного фонду) визначаються ст. 55 ЛК, ст.ст. 140, 141 ЗК.

3. Правові режими захисних земельних ділянок з особливим режимом користування

З метою забезпечення охорони та раціонального використання водного об'єкта вздовж або навколо нього можуть бути виділені захисні земельні ділянки з особливим режимом землекористування: прибережні захисні смуги; смуги відведення; берегові смуги водних шляхів; зони санітарної охорони.

Прибережна захисна смуга — це територія з особливим режимом користування, яка є частиною водоохоронної зони відповідної ширини вздовж річки, моря, навколо водойм, на якій встановлено більш суворий режим господарської діяльності, ніж на решті території водоохоронної зони¹ (ст.ст. 60, 61 ЗК, ст.ст. 1, 88-90 ВК).

Смуги відведення — це території з особливим режимом користування, які встановлюються для потреб експлуатації та

захисту від забруднення, пошкодження і руйнування магістральних, міжгосподарських та інших каналів на зрошувальних і осушувальних системах, гідротехнічних та гідрометричних споруд, а також водойм і гребель на річках (ст. 63 ЗК, ст. 91 ВК).

Берегові смуги водних шляхів — це території з особливим режимом користування, які встановлюються за межами населених пунктів для проведення робіт, пов'язаних з судноплавством¹ (ст. 64 ЗК, ст. 92 ВК, ст. 28 Закон «Про транспорт»).

Зони санітарної охорони — це території і акваторії, де запроваджується особливий санітарно-епідеміологічний режим з метою запобігання погіршенню якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання, а також з метою забезпечення охорони водопровідних споруд (ст. 113 ЗК, ст. 1 ВК, ст. 34 Закон «Про питну воду та питне водопостачання»).

Заплавні землі (зони затоплення) — прибережна територія, що може бути затоплена чи підтоплена під час повені (паводка) (ст. 1 ВК). Особливий режим таких земель визначається ст. 80 ВК, а також Порядком використання земель у зонах їх можливого затоплення внаслідок повеней і паводків, затвердженим постановою КМУ від 31.01.2001 № 87.

Теми творчих завдань

1. Право публічної власності на землі водного фонду.
2. Правові критерії відокремлення земельних та водних об'єктів.
3. Засади виникнення та припинення права водокористування на землях, зайнятих водними об'єктами.
4. Особливості землекористування на прибережних територіях водних об'єктів.
5. Правовий режим штучно створених гідротехнічних споруд.

¹ Див.: Порядок установаження берегових смуг водних шляхів та користування ними, затв. постановою КМУ від 14.04.1997 N 347.

¹ Див.: Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них, затв. Постановою КМУ від 08.05.1996 N 486

Тема 20

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЗВ'ЯЗКУ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1. Загальна характеристика правового режиму земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Згідно з ч. 1 ст. 65 ЗК до земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (далі — землі спецпризначення) належать земельні ділянки, надані у встановленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

Правовому режиму земель спецпризначення притаманні наступні особливості:

- такі землі виступають просторово-операційним базисом для розміщення об'єктів і споруд різного господарського призначення¹. Це зумовлює необхідність раціонального використання даних земель, тобто максимальної економії земельних площ під час відведення зазначених земель під відповідні господарські об'єкти;
- в більшості випадків такі землі є непридатними для ведення с.г. або є с.г. угіддями гіршої якості;
- як правило, спеціальною не с.г. діяльністю на цих землях займаються підприємства, установи та організації;

¹ Чинне законодавство не забороняє надавати землі не с.г. призначення, які не використовуються, с.г. підприємствам і громадянам в оренду або в концесію.

- основним цільовим призначенням розглядуваної категорії земель є їх використання з метою, обумовленою діяльністю розташованих на них об'єктів;
- переважно шкідливий характер виробничої діяльності розташованих на них підприємств, що у багатьох випадках вимагає створення спеціальних захисних зон¹;
- під впливом науково-технічного прогресу постійно з'являються нові форми їх цільового використання. Так, розвиток науки і техніки, особливо в останні десятиліття, призвів до появи таких землекористувачів, як аеропорти, космодроми, атомні електростанції, телецентри тощо. У зв'язку з цим законодавець залишив перелік видів і форм використання даної категорії земель відкритим, закінчивши його словосполученням «землі іншого призначення».

Правовий режим земель спецпризначення визначається главою 13 (ст.ст. 65-77) ЗК, Повітряним та Кодексом торговельного мореплавства, а також Законами «Про транспорт», «Про трубопровідний транспорт», «Про залізничний транспорт», «Про автомобільний транспорт», «Про міський електричний транспорт», «Про використання земель оборони», «Про електроенергетику», «Про телекомунікації», «Про індустріальні парки» тощо.

2. Правовий режим земель промисловості

Промисловими підприємствами, розташованими на землях не с.г. призначення, є підприємства, обов'язковим елементом функціонування яких є виробництво певної продукції, переробка сировини, розробка надр. Спеціалізація таких підприємств безпосередньо впливає на особливості правового статусу земель, на яких вони розташовані. Так, землі виробничої і обробної промисловості призначено для розміщення й експлуатації основних, підсобних і допоміжних приміщень та споруд відповідних

¹ Більш докладно див.: тема 5 «Земельні сервітути та обмеження прав на землю».

підприємств — заводів, комбінатів, фабрик та їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель та інших споруд.

Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених вище цілей, визначаються згідно із затвердженими у встановленому порядку державними нормами і проектно-технічною документацією, а відведення ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння. Промислові підприємства, на користь яких провадилося вилучення с.г. земель, зобов'язані відшкодувати відповідним с.г. підприємствам пов'язані з цим збитки, включаючи упущену вигоду.

Особливу групу земельних відносин складають правові відносини, пов'язані з діяльністю у сфері використання надр.

Згідно зі ст. 1 Кодексу України про надра вони являють собою частину земної кори, що розташована під поверхнею суші та дном водоймищ і простягається до глибин, доступних для геологічного вивчення та освоєння. З цієї причини надра не охоплюються поняттям землі як земної поверхні. Їх варто відрізняти від корисних копалин, що можуть виходити на земну поверхню, поєднуючись із землями, і мати широку територіальну поширеність.

Відповідно до ч. 4 ст. 66 ЗК надання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, провадиться після оформлення в установленому порядку права користування надрами і відновлення земель згідно із затвердженим проектом рекультивациі на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки.

Права і обов'язки землекористувачів та умови користування земельними ділянками, наданими для гірничих розробок, встановлені нормами статей 66, 90, 91, 95 і 96 ЗК, главою 3 КУпН, Законом «Про видобування і переробку уранових руд», Положенням про порядок надання гірничих відводів¹ і конкретизуються у рішеннях про надання таких ділянок.

¹ Див.: постанову КМ від 27.01.1995 № 59.

3. Правове регулювання використання земель транспорту

Згідно зі ст. 11 Закону України «Про транспорт» до земель транспорту належать землі, надані підприємствам і організаціям транспорту — залізничного, водного (морського, річкового), автомобільного, авіаційного, міського електротранспорту, а також трубопроводного, для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту, вдосконаленню і розвитку відповідних об'єктів.

Основна частина земель транспорту являє собою ділянки, зайняті лінійними комплексами інженерним споруд (наземних та підземних), призначеними для безперервного, безпечного та зручного руху транспортних засобів.

Основними нормативними актами, що регулюють правовий режим **земель залізничного транспорту**, є ст.ст. 67-68 ЗК, Закони «Про транспорт» і «Про залізничний транспорт», Статут залізниць України¹, Правила технічної експлуатації залізниць України², Інструкція про норми і порядок відведення земель для залізниць і використання смуги відведення, затверджена Міністерством шляхів сполучення СРСР 30 січня 1963 р., СН 468-74 «Норми відведення земель для залізниць», затверджені Держбудом СРСР 19.12.1974.

Землі водного транспорту залежно від його виду поділяються на землі морського і річкового транспорту, правовий режим яких має деякі відмінності. Правовий режим використання цих земель визначається ст.ст. 69-70 ЗК, КТМ, ВК, Законом «Про транспорт», Правилами охорони внутрішніх морських вод і територіального моря від забруднення та засмічення³, Статутом внутрішнього водного транспорту Союзу РСР⁴, постановою КМ від 18

¹ Див.: постанову КМ від 6 квітня 1998 р. № 457

² Див.: наказ Мінтрансу від 20 грудня 1996 р. № 411.

³ Див.: постанову КМ від 29 лютого 1996 р. № 269.

⁴ Див.: постанову Ради Міністрів СРСР від 15 жовтня 1955 р. № 1801

грудня 1998 р. № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів».

Землі автомобільного транспорту поділяються на два види: власне землі автомобільного транспорту і землі дорожнього господарства. Правовий режим земель автомобільного транспорту визначається ст. 71 ЗК, Законами «Про транспорт», «Про автомобільний транспорт», «Про дорожній рух», «Про автомобільні дороги», Єдиними правилами ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правилами користування ними та охорони¹, постановами КМ від 18 серпня 1994 р. № 567 «Про заходи щодо створення безпечних умов для міжміських і міжнародних перевезень автомобільним транспортом», від 18 квітня 2012 р. № 301 «Про затвердження переліку автомобільних доріг загального користування державного значення» тощо.

Правовий режим **земель авіаційного транспорту** визначається ст. 72 ЗК, Повітряним кодексом, а також Законом «Про транспорт», СН 457-74 «Норми відведення земель для аеропортів», затвердженими Держбудом СРСР 16.01.1974.

Правовий режим **земель міського електротранспорту** визначається ст. 74 ЗК, Законами «Про міський електричний транспорт», «Про транспорт», «Про дорожній рух», а також Правилами експлуатації трамвая та тролейбуса².

Правовий режим **земель трубопровідного транспорту** визначається ст. 73 ЗК, ЛК, ВК, Законами «Про транспорт», «Про трубопровідний транспорт», «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» та іншими нормативними актами³.

¹ Див.: постанову КМ від 30 березня 1994 р. № 198

² Див.: наказ Держкомжилгоспу від 10 грудня 1996 р. № 103.

³ Див.: наприклад: постанова КМ від 16.11.2002 № 1747 «Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів»; наказ Держнаглядохоронпраці від 01.10.1997 № 254 «Про затвердження

4. Правовий режим земель енергетичної системи та зв'язку

До земель енергетичної системи законодавець відносить земельні ділянки зайняті об'єктами генеруючими та транспортуєчими енергію (електричну, теплову тощо), а також зонами із спеціальним режимом використання та охорони земель вздовж або навколо таких об'єктів.

Правовий режим **земель енергетичної системи** визначається ст. 76 ЗК, Законами «Про електроенергетику», «Про порядок прийняття рішень про розміщення, проектування, будівництво ядерних установок і об'єктів, призначених для поводження з радіоактивними відходами, які мають загальнодержавне значення», «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», «Про альтернативні джерела енергії», «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», «Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності», Правилами охорони електричних мереж¹, ДБН В.2.5-16-99 «Інженерне обладнання споруд, зовнішніх мереж. Визначення розмірів земельних ділянок для об'єктів електричних мереж»² та ін.

Правовий режим **земель зв'язку** визначається ст. 75 ЗК, Законом «Про телекомунікації», а також Правилами охорони ліній електрозв'язку³, Правилами надання та отримання телекомунікаційних послуг⁴ тощо.

Правил безпеки систем газопостачання України»; наказ Держбуду від 09.06.1998 № 124 «Про затвердження Правил обстеження, оцінки технічного стану, паспортизації та проведення планово-запобіжних ремонтів газопроводів і споруд на них».

¹ Див.: постанову КМ від 04.03.1997 № 209.

² Див.: наказ Держбуду від 27.07.1999 N 179.

³ Див.: постанову КМ від 29.01.1996 № 135

⁴ Див.: постанову КМ від 11.04.2012 № 295.

5. Правовий режим земель, наданих для потреб оборони та іншого призначення

Правовий режим земель оборони визначається загальними нормами законодавства про землі спецпризначення, зокрема нормами ст. 77 ЗК, Законів «Про оборону України», «Про державний кордон України», «Про правовий режим майна у Збройних Силах України», «Про господарську діяльність у Збройних Силах України», «Про використання земель оборони», «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» тощо.

Правовий статус земель оборони має певні особливості, які суттєво впливають на відносини щодо їх використання та охорони:

- особливе коло суб'єктів, які здійснюють використання земель оборони. До них належать безпосередньо ЗСУ, а також установи, підприємства, організації і військово-навчальні заклади МО, МВС, СБУ, ДПСУ, війська Цивільної оборони, а також правоохоронні органи. Таким чином, законодавець опосередковано відносить до складу земель оборони, земельні ділянки, які перебувають у користуванні не тільки МО а й інших силових структур, коло яких остаточно не визначене (ч. 1 ст. 77 ЗК, ст. 12 Закону «Про оборону України»).
- склад земель оборони є досить неоднорідним. До них належать, зокрема, земельні ділянки, відведені для організації охорони державного кордону, дислокації військових частин, розміщення та функціонування підприємств та установ, діяльність яких безпосередньо пов'язана із забезпеченням обороноздатності країни чи окремих оборонних об'єктів тощо, а також землі, зайняті військово-морськими базами, полігонами, військовими таборами, військовими складами тощо. Але чинним законодавством визначається лише правовий режим земель, відведених для організації охорони державного кордону (прикордонних смуг і контрольованих прикордонних районів), а також захисних, охоронних та інших зон з особливими умовами

користування (ст. 115 ЗК, Закони «Про використання земель оборони», «Про державний кордон України» і постанови КМ від 27 липня 1998 р. № 1147 «Про прикордонний режим»). Правове регулювання використання і охорони інших видів земель оборони на сьогоднішній день відсутнє;

- землі оборони можуть перебувати лише у державній власності і надаються у постійне користування відповідним суб'єктам.

Теми творчих завдань

1. Загальна характеристика правового режиму земель космічної системи.
2. Правовий режим земель, наданих для потреб МВС.
3. Правовий режим земель оборони.
4. Правовий режим земель, наданих культовим (церковним) організаціям.
5. Правовий режим тимчасово окупованих земель.

ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНИХ АКТІВ ТА РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ ДО КОЖНОЇ ТЕМИ

ТЕМА 1. ПРЕДМЕТ, МЕТОДИ, ПРИНЦИПИ І СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3. — 4. — Ст. 27.
3. Цивільний кодекс України // ВВР України. — 2003. — № 40–44. — Ст. 356.
4. Кодекс України про надра // ВВР України. — 1994. — № 36. — Ст. 340.
5. Водний кодекс України // ВВР України. — 1995. — № 24. — Ст. 189.
6. Лісовий кодекс України в редакції Закону від 8 лютого 2006 р. // ВВР України. — 2006. — № 21. — Ст. 170.
7. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 р. // ВВР України. — 2011. — № 13–17. — Ст. 112.
8. Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи: Закон України від 27 лютого 1991 р. // ВВР України. — 1991. — № 16. — Ст. 198.
9. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. // ВВР України. — 1991. — № 41. — Ст. 546.
10. Про природно-заповідний фонд: Закон України від 16 червня 1992 р. // ВВР України. — 1992. — № 34. — Ст. 502.
11. Про меліорацію земель: Закон України від 14 січня 2000 р. // ВВР України. — 2000. — № 11. — Ст. 90.
12. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 36. — Ст. 282.
13. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 38. — Ст. 313.
14. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 5 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 38. — Ст. 314.
15. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.
16. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 350.
17. Про оренду землі: Закон України в редакції від 2 жовтня 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 10. — Ст. 102.
18. Про використання земель оборони: Закон України від 27 листопада 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 14. — Ст. 209.
19. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 15. — Ст. 229.
20. Про державну експертизу землепорядної документації: Закон України від 17 червня 2004 р. // ВВР України. — 2004. — № 38. — Ст. 471.
21. Про захист конституційних прав громадян на землю: Закон України від 20 січня 2005 р. // ВВР України. — 2005. — № 10. — Ст. 194.
22. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України в редакції від 11 лютого 2010 р. // ВВР. — 2010. — № 18. — Ст. 141.
23. Про земельну реформу: постанова Верховної Ради України від 18 грудня 1990 р. // ВВР України. — 1991. — № 10. — Ст. 100; — 1994. — № 27. — Ст. 229.
24. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі: Постанова Верховної Ради України від 13 березня 1992 р. // ВВР України. — 1992. — № 25. — Ст. 355.
25. Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до

2020 р.: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 р. № 743-р // ОВ України. — 2009.- № 51. — Ст. 1760

Література:

1. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України : Актуальні проблеми практичної теорії. — 2-ге вид., випр. — Київ : Знання, 2007. — 445 с.
2. Бейкун А. Співвідношення Конституції України та нормативно-правових актів з питань регулювання аграрних і земельних відносин // Право України. — 2000. — № 3.
3. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ : Вид. Дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
4. Земельне право України: Підруч. / За ред. О. О. Погрібного та І.І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ : Істина, 2009. — 600 с.
5. Земельне право України : Підручник / М.В. Шульга (кер. авт. кол.), Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін.; За ред. М.В. Шульги. — Київ : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
6. Кулинич П.Ф. Предмет земельного права України // Право України. — 2008. — № 9. — С. 81-87.
7. Мірошніченко А.М. Земельне право України: [підручник]. — Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
8. Мірошніченко А.М. Співвідношення темпорального та змістовного принципів вирішення правових колізій // Право України. — 2008. — № 5. — С. 24-28.
9. Мірошніченко А. М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. — 5-те вид., змін. і доп. — Київ : Алерта, 2013. — 544 с.
10. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків : Одиссей, 2009. — 624 с.
11. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : монографія. — Київ : Юрінком Інтер, 2006. — 554 с.

12. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні : Монографія / П. Ф. Кулинич. — Київ : Логос, 2011. — 688 с.
13. Пашенко О.М. Сучасні тенденції кодифікації земельного законодавства України // Земельне право України: теорія і практика. — 2006. — № 2. — С. 3-11.

ТЕМА 2. ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
3. Цивільний кодекс України // ВВР України. — 2003. — № 40-44. — Ст. 356.
4. Лісовий кодекс України в редакції Закону від 8 лютого 2006 р. // ВВР України. — 2006.- № 21. — Ст. 170.
5. Кодекс України про надра // ВВР України. — 1994. — № 36. — Ст. 340.
6. Водний кодекс України // ВВР України. — 1995.- № 24. — Ст. 189.
7. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 р. // ВВР України. — 2011. — № 13-17. — Ст. 112.
8. Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи: Закон України від 27 лютого 1991 р. // ВВР України. — 1991. — № 16. — Ст. 198.
9. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. // ВВР України. — 1991. — № 41. — Ст. 546.
10. Про природно-заповідний фонд: Закон України від 16 червня 1992 р. // ВВР України. — 1992. — № 34. — Ст. 502.
11. Про меліорацію земель: Закон України від 14 січня 2000 р. // ВВР України. — 2000. — № 11. — Ст. 90.

12. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 36. — Ст. 282.
13. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 38. — Ст. 313.
14. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 5 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 38. — Ст. 314.
15. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.
16. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 350.
17. Про оренду землі: Закон України в редакції від 2 жовтня 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 10. — Ст. 102.
18. Про використання земель оборони: Закон України від 27 листопада 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 14. — Ст. 209.
19. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 15. — Ст. 229.
20. Про державну експертизу землепорядної документації: Закон України від 17 червня 2004 р. // ВВР України. — 2004. — № 38. — Ст. 471.
21. Про захист конституційних прав громадян на землю: Закон України від 20 січня 2005 р. // ВВР України. — 2005. — № 10. — Ст. 194.
22. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України в редакції від 11 лютого 2010 р. // ВВР. — 2010. — № 18. — Ст. 141.
23. Про земельну реформу: постанова Верховної Ради України від 18 грудня 1990 р. // ВВР України. — 1991. — № 10. — Ст. 100; — 1994. — № 27. — Ст. 229.
24. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі: Постанова Верховної Ради України від 13 березня 1992 р. // ВВР України. — 1992. — № 25. — Ст. 355.

Література:

1. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України : Актуальні проблеми практичної теорії. — 2-ге вид., випр. — Київ : Знання, 2007. — 445 с.
2. Бейкун А. Співвідношення Конституції України та нормативно-правових актів з питань регулювання аграрних і земельних відносин // Право України. — 2000. — № 3.
3. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ : Вид. Дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
4. Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного та І.І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ : Істина, 2009. — 600 с.
5. Земельне право України : Підруч. / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; за ред. М. В. Шульги. — Київ : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
6. Мірошніченко А. М. Земельне право України : [підручник]. — Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
7. Мірошніченко А.М. Співвідношення темпорального та змістовного принципів вирішення правових колізій // Право України. — 2008. — № 5. — С. 24–28.
8. Мірошніченко А. М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, — 5-те вид., змін. і доп. — Київ : Алерта, 2013. — 544 с.
9. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків : Одиссей, 2009. — 624 с.
10. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: монографія. — Київ : Юрінком Інтер. — 2006. — 554 с.
11. Земельний кодекс України з постатейними матеріалами: Збірник нормативно-правових актів та матеріалів судової практики: За станом нормативно-правових актів та актів органів судової влади на 1 лютого 2006 р. / Упоряд. А. М. Мірошніченко ; наук. ред. В. В. Носік. — Київ : ФО — суб'єкт видав. справи Романчук Р. С., 2006. — 720 с.

12. Сидор В.Д. Земельне законодавство України: сучасний стан та перспективи розвитку: монографія / Сидор В. Д. — Київ : Юридична думка, 2011. — 312 с.

ТЕМА 3. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
3. Цивільний кодекс України // ВВР України. — 2003. — № 40-44. — Ст. 356.
4. Про концесії: Закон України від 16 липня 1999 р. // ВВР України. — 1999. — № 41. — Ст. 372.
5. Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг: Закон України від 14 грудня 1999 р. // ВВР України. — 2000. — № 3. — Ст. 21.
6. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 5 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 38. — Ст. 314.
7. Про оренду землі: Закон України в редакції від 2 жовтня 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 10. — Ст. 102.
8. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 15. — Ст. 229.
9. Про захист конституційних прав громадян на землю: Закон України від 20 січня 2005 р. // ВВР України. — 2005. — № 10. — Ст. 194.
10. Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 6 вересня 2005 р. // ВВР. — 2005. — № 49. — Ст. 517.
11. 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 листопада 2009 р. // ВВР України. — 2010. — № 1. — Ст. 2.

12. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України в редакції від 11 лютого 2010 р. // ВВР. — 2010. — № 18. — Ст. 141.
13. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 р. // ВВР. — 2011. — № 34. — Ст. 343.
14. Про земельну реформу: постанова Верховної Ради України від 18 грудня 1990 р. // ВВР України. — 1991. — № 10. — Ст. 100; — 1994. — № 27. — Ст. 229.
15. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі: Постанова Верховної Ради України від 13 березня 1992 р. // ВВР України. — 1992. — № 25. — Ст. 355.
16. Про затвердження форми сертифіката про право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай): Постанова Кабінету Міністрів України № 801/95 від 12 жовтня 1995 р.
17. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель: Постанова Кабінету Міністрів України № 513 від 23 травня 2012 р. // ОВ України. — 2012. — № 44. — Ст. 1701.
18. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 від 17 жовтня 2012 р. // ОВ України. — 2012. — № 89. — Ст. 3598.
19. Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами: Постанова Кабінету Міністрів України № 483 від 3 червня 2013 р. // ОВ України. — 2013. — № 53. — Ст. 1934.

Матеріали судової практики:

1. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: постанова пленуму Вищого господарського суду України № 6 від 17 травня 2011 р. // Вісник господарського судочинства. — 2011. — № 3.
2. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: постанова пленуму Верховного суду України № 7 від 16 квітня 2004 р. // Вісник Верховного суду України. — 2010. — № 4.

3. Про практику застосування судами при розгляді справ окремих норм земельного права: лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ N 10-1391/0/4-12 від 27 вересня 2012 р. // <http://www.sc.gov.ua>
4. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: постанова пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014 № 5 // <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14>.

Література:

1. Аксенёнок Г.А. Право государственной собственности на землю. — Москва, 1958.
2. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України : Актуальні проблеми практичної теорії. — 2-ге вид., випр. — Київ : Знання, 2007. — 445 с.
3. Вівчаренко О.А. Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми). — Івано-Франківськ, 1998.
4. Гуревский В.К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення : Монографія. — Одеса : Астропринт, 2000. — 136 с.
5. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ : Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
6. Земельне право України : підруч. / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ : Істина, 2009. — 600 с.
7. Земельне право України : Підруч. / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; за ред. М. В. Шульги. — Київ : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
8. Каракаш И. И. Право собственности на землю и землепользования в Украине : Научно-практич. пособие. — Киев : Истина, 2004. — 216 с.
9. Кулініч П. Ф. Право власності на землю в Україні // Землевпорядний вісник. — 1997. — № 4.
10. Мірошніченко А. М. Земельне право України : [підручник]. — Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
11. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, — 5-те вид., змін. і доп. — Київ : Алерта, 2013. — 544 с.
12. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків : Одиссей, 2009. — 624 с.
13. Носік В. В. Виникнення права власності на землю: теоретичні і практичні аспекти // Право України. — 2004. — № 9. — С.81-85.
14. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : монографія. — Київ : Юрінком Інтер. — 2006. — 554 с.
15. Турубинер А. М. Право государственной собственности на землю в Советском Союзе. — Москва, 1958.
16. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — Харьков : Консум, 1998. — 224 с.
17. Яніцький В. П. Порядок набуття права приватної власності на земельну ділянку в Україні : Монографія. — Київ : Атіка, 2008. — 140 с.
18. Мірошніченко А. М., Попов Ю. Ю., Ріпенко А. І. Земельні ділянки: віндикація, реституція, кондиція, визнання прав (співвідношення та деякі проблемні питання) // Часопис Академії адвокатури України. — 2012. — № 3. — С. 1-24.

ТЕМА 4. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА ЙОГО ВИДИ

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
3. Цивільний кодекс України // ВВР України. — 2003. — № 40-44. — Ст. 356.

4. Про концесії: Закон України від 16 липня 1999 р. // ВВР України. — 1999. — №41. — Ст. 372.
5. Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг: Закон України від 14 грудня 1999 р. // ВВР України. — 2000. — № 3. — Ст. 21.
6. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 5 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 38. — Ст. 314.
7. Про оренду землі: Закон України в редакції від 2 жовтня 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 10. — Ст. 102.
8. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 15. — Ст. 229.
9. 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 листопада 2009 р. // ВВР України. — 2010. — № 1. — Ст. 2.
10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України в редакції від 11 лютого 2010 р. // ВВР. — 2010. — № 18. — Ст. 141.
11. Про затвердження форми сертифіката про право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай): Постанова Кабінету Міністрів України № 801/95 від 12 жовтня 1995 р..
12. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України № 220 від 3 березня 2004 р. // Урядовий кур'єр. — 2004. — 17 березня.
13. Про затвердження Типового договору оренди водних об'єктів: Постанова Кабінету Міністрів України № 420 від 29 травня 2013 р. // ОВ України. — 2013. — № 47. — Ст. 1692.
14. Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю): Наказ Держкомзему України № 5 від 17 січня 2000 р. // ОВ України. — 2000. — № 8.
15. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України

щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) N 5-рп/2005 від 22 вересня 2005 р. // ОВ України. — 2005. — № 39. — Ст. 2490.

Матеріали судової практики:

1. Про Закону України «Про оренду землі»: лист Вищого арбітражного суду України № N 01-8/10 від 14 січня 1999 р.
2. Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок: лист Вищого господарського суду України N 01-8/918 від 30 листопада 2007 р. // Вісник господарського судочинства. — 2008. — N1.
3. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: постанова пленуму Вищого господарського суду України № 6 від 17 травня 2011 р. // Вісник господарського судочинства. — 2011. — № 3.
4. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: постанова пленуму Верховного суду України № 7 від 16 квітня 2004 р. // Вісник Верховного суду України. — 2010. — № 4.
5. Про практику застосування судами при розгляді справ окремих норм земельного права: лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ N 10-1391/0/4-12 від 27 вересня 2012 р. // <http://www.sc.gov.ua>

Література:

1. Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України : Актуальні проблеми практичної теорії. — 2-ге вид., випр. — Київ : Знання, 2007. — 445 с.
2. Бердников Є., Пастушенко П. Трансформація інституту постійного землекористування у зв'язку з прийняттям нового Земельного Кодексу України // Право України. — 2004. — № 2. — С. 59–65.

3. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ : Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
4. Земельне право України : підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ : Істина, 2009. — 600 с.
5. Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін. / Заред. М. В. Шульги. — Київ: Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
6. Каракаш И. И. Право собственности на землю и землепользования в Украине : Научно-практич. пособие. — Киев : Истина, 2004. — 216 с.
7. Мірошніченко А.М. Земельне право України : [підручник]. — Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
8. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, — 5-те вид., змін. і доп. — Київ : Алерта, 2013. — 544 с.
9. Мірошніченко А.М., Ріпенко А.І. Зобов'язальні права користування земельною ділянкою // Право України. — 2012. — № 7. — С. 40-49.
10. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків : Одиссей, 2009. — 624 с.
11. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — Харьков : Консум, 1998. — 224 с.

ТЕМА 5. ЗЕМЕЛЬНІ СЕРВІТУТИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
3. Цивільний кодекс України // ВВР України. — 2003. — № 40-44. — Ст. 356.

4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України в редакції від 11 лютого 2010 р. // ВВР. — 2010. — № 18. — Ст. 141.
5. Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів: Закон України від 17 лютого 2011 р. // ВВР. — 2011. — № 37. — Ст. 371.
6. Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів: Постанова Кабінету Міністрів України № 2024 від 18 грудня 1998 р. // ОВ України. — 1998. — № 51.
7. Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, та режиму їх використання: Постанова Кабінету Міністрів України № 2262 від 11 грудня 1999 р. // ОВ України. — 1999. — № 50.
8. Про затвердження Порядку встановлення особливого режиму охорони на території забороненої зони та контролюваної зони гідроелектротехнічних споруд: Постанова Кабінету Міністрів України № 416 від 31 березня 2004 р. // ОВ України. — 2004. — № 13. — Ст. 900.

Матеріали судової практики:

1. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: постанова пленуму Вищого господарського суду України № 6 від 17 травня 2011 р. // Вісник господарського судочинства. — 2011. — № 3.
2. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: постанова пленуму Верховного суду України № 7 від 16 квітня 2004 р. // Вісник Верховного суду України. — 2010. — № 4.
3. Про практику застосування судами при розгляді справ окремих норм земельного права: лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ N 10-1391/0/4-12 від 27 вересня 2012 р. // <http://www.sc.gov.ua>

Література:

1. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України : Актуальні проблеми практичної теорії. — 2-ге вид., випр. — Київ : Знання, 2007. — 445 с.
2. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ : Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
3. Земельне право України : підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ : Істина, 2009. — 600 с.
4. Земельне право України : підруч. / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін. / За ред. М. В. Шульги. — Київ : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
5. Каракаш І. І. Право собственности на землю и землепользования в Украине : научно-практич. пособ. — Киев : Истина, 2004. — 216 с.
6. Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. — Москва : Статут, 2000. — 255 с.
7. Кулинич П. Ф. Мораторій на відчуження сільськогосподарських земель : правові та соціально-економічні проблеми // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 2. — С. 32–42.
8. Марусенко Р. І. Земельний сервітут: історія і сучасність // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. — 2003. — Вип. 52. — С. 25–28.
9. Міняйлик І. Ю., Гунчак А. В. Поняття, види та порядок встановлення земельних сервітутів // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 11–12. — С. 25–31.
10. Мірошніченко А. М. Земельне право України : [підручник]. — Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
11. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. — 5-те вид., змін. і доп. — Київ : Алерта, 2013. — 544 с.

12. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків : Одиссей, 2009. — 624 с.
13. Ріпенко А. І. До питання використання земельних ділянок «публічної власності» на праві суперфіцію / І. І. Каракаш, А. І. Ріпенко // Південноукраїнський правничий часопис. — 2008. — № 4. — С. 137–142.
14. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — Харьков : Консум, 1998. — 224 с.

**ТЕМА 6. ПІДСТАВИ, УМОВИ І ПОРЯДОК НАБУТТЯ
ТА РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ**

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3–4. — Ст. 27.
3. Цивільний кодекс України // ВВР України. — 2003. — № 40–44. — Ст. 356.
4. Про заставу: Закон України від 2 жовтня 1992 р. // ВВР України. — 1992. — № 47. — Ст. 642.
5. Про особливості приватизації майна в агропромисловому комплексі: Закон України від 10 липня 1996 р. // ВВР України. — 1996. — № 41. — Ст. 188.
6. Про особисте селянське господарство: Закон України від 15 травня 2003 р. // ОВ України. — 2003. — № 23. — Ст. 1014.
7. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 5 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 38. — Ст. 314.
8. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 р. // ОВ України. — 2003. — № 28. — Ст. 1362.
9. Про фермерське господарство: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 45. — Ст. 363.

10. Про оренду землі: Закон України в редакції від 2 листопада 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 10. — Ст. 102.
11. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 15. — Ст. 229.
12. 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 листопада 2009 р. // ВВР України. — 2010. — № 1. — Ст. 2.
13. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України в редакції від 11 лютого 2010 р. // ВВР. — 2010. — № 18. — Ст. 141.
14. Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України № 213/95 від 23 березня 1995 р. // Урядовий кур'єр. — 1995. — 4 квітня.
15. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України № 1531 від 11 жовтня 2002 р. // Урядовий кур'єр. — 2002. — 23 жовтня.
16. Про затвердження Методики грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. // Урядовий кур'єр. — 2012. — 11 січня.
17. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: наказ Держкомзему № 2 від 9 січня 2003 р. // ОВ України. — 2003. — № 22. — Ст. 1011.
18. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: наказ Держкомзему N 18/15/21/11 від 27 січня 2006 р. // ОВ України. — 2006. — № 15. — Ст. 1133.
19. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): наказ Держкомзему N 19/16/22/11/17/12 від 27 січня 2006 р. // ОВ України. — 2006. — № 15. — Ст. 1134.

Матеріали судової практики:

1. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: постанова пленуму Вищого господарського суду України № 6 від 17 травня 2011 р. // Вісник господарського судочинства. — 2011. — № 3.
2. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: постанова пленуму Верховного суду України № 7 від 16 квітня 2004 р. // Вісник Верховного суду України. — 2010. — № 4.
3. Про практику застосування судами при розгляді справ окремих норм земельного права: лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ N 10-1391/0/4-12 від 27 вересня 2012 р. // <http://www.sc.gov.ua>.

Література:

1. Гуревський В. К. Особливості придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод // Земельне право України : теорія і практика. — 2006. — № 1. — С. 5–14.
2. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ : Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
3. Земельне право України : підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ : Істина, 2009. — 600 с.
4. Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; За ред. М. В. Шульги. — Київ : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
5. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине : научно-практ. пособ. — Киев : Истина, 2004. — 216 с.
6. Коваленко Т. О. Правочин із земельними частками (паями): теорія і практика // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 2. — С. 22–31.
7. Кулинич П. Ф. Підстави припинення прав на землю: деякі теоретичні та практичні проблеми // Земельне

- право України: теорія і практика. — 2006. — № 2. — С. 31–36.
8. Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти // Земельне право України: теорія і практика. — 2006. — № 4. — С. 28–38.
 9. Мірошниченко А. М. Земельне право України : [підручник]. — Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
 10. Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, — 5-те вид., змін. і доп. — Київ : Алерта, 2013. — 544 с.
 11. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків : Одиссей, 2009. — 624 с.
 12. Носік В. Виникнення права власності на землю: теоретичні і практичні аспекти // Право України. — 2004. — № 9. — С. 81–85.
 13. Носік В. Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов'язок? // Право України. — 2004. — № 5. — С. 127–131.
 14. Сидор В. Д. Правове регулювання застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні. — Одеса, 2005. — 220 с.

ТЕМА 7. ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ УГОДИ, ПРИДБАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ЇХ ПРОДАЖ НА КОНКУРЕНТНИХ ЗАСАДАХ

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3–4. — Ст. 27.
3. Цивільний кодекс України // ВВР України. — 2003. — № 40–44. — Ст. 356.
4. Про заставу: Закон України від 2 жовтня 1992 р. // ВВР України. — 1992. — № 47. — Ст. 642.

5. Про особливості приватизації майна в агропромисловому комплексі: Закон України від 10 липня 1996 р. // ВВР України. — 1996. — № 41. — Ст. 188.
6. Про особисте селянське господарство: Закон України від 15 травня 2003 р. // ОВ України. — 2003. — № 23. — Ст. 1014.
7. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 5 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 38. — Ст. 314.
8. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 р. // ОВ України. — 2003. — № 28. — Ст. 1362.
9. Про фермерське господарство: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 45. — Ст. 363.
10. Про оренду землі: Закон України в редакції від 2 листопада 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 10. — Ст. 102.
11. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 15. — Ст. 229.
12. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України в редакції від 11 лютого 2010 р. // ВВР. — 2010. — № 18. — Ст. 141.
13. Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України № 213/95 від 23 березня 1995 р. // Урядовий кур'єр. — 1995. — 4 квітня.
14. Про затвердження Методики грошової оцінки земель не-сільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. // Урядовий кур'єр. — 2012. — 11 січня.
15. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України № 1531 від 11 жовтня 2002 р. // Урядовий кур'єр. — 2002. — 23 жовтня.

Матеріали судової практики:

1. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: постанова пленуму

- Вищого господарського суду України № 6 від 17 травня 2011 р. // Вісник господарського судочинства. — 2011. — № 3.
2. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: постанова пленуму Верховного суду України № 7 від 16 квітня 2004 р. // Вісник Верховного суду України. — 2010. — № 4.
 3. Про практику застосування судами при розгляді справ окремих норм земельного права: лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ N 10-1391/0/4-12 від 27 вересня 2012 р. // <http://www.sc.gov.ua>

Література:

1. Гуревський В. К. Особливості придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод // Земельне право України: теорія і практика. — 2006. — № 1. — С. 5–14.
2. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ: Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
3. Земельне право України: підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ: Істина, 2009. — 600 с.
4. Земельне право України: підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; За ред. М. В. Шульги. — Київ: Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
5. Каракаш І. І. Право собственности на землю и землепользования в Украине: научно-практич. пособ. — Киев: Истина, 2004. — 216 с.
6. Коваленко Т. О. Правочин із земельними частками (паями): теорія і практика // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 2. — С. 22–31.
7. Кулинич П. Ф. Підстави припинення прав на землю: деякі теоретичні та практичні проблеми // Земельне право України: теорія і практика. — 2006. — № 2. — С. 31–36.
8. Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти // Земельне

- право України: теорія і практика. — 2006. — № 4. — С. 28–38.
9. Мірошніченко А. М. Земельне право України: [підручник]. — Київ: Алерта; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
 10. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. — 5-те вид., змін. і доп. — Київ: Алерта, 2013. — 544 с.
 11. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків: Одиссей, 2009. — 624 с.
 12. Носік В. Виникнення права власності на землю: теоретичні і практичні аспекти // Право України. — 2004. — № 9. — С. 81–85.
 13. Носік В. Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов'язок? // Право України. — 2004. — № 5. — С. 127–131.
 14. Практичний посібник з проведення земельного аукціону / За ред. канд. юрид. наук В. В. Носіка. — Київ, 2003. — 56 с.
 15. Сидор В. Д. Правове регулювання застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні. — Одеса, 2005. — 220 с.

ТЕМА 8. ГАРАНТІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3–4. — Ст. 27.
3. Цивільний кодекс України // ВВР України. — 2003. — № 40–44. — Ст. 356.
4. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 350.
5. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у

приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17 листопада 2009 р. // ВВР України. — 2010. — № 1. — Ст. 2.

6. Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам: Постанова Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. (в редакції від 14 січня 2004 р.) // 36. постанов Уряду України. — 1993. — № 10. — Ст. 193.
7. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963 // ОВ України. — 2007. — № 55. — Ст. 2221.
8. Про затвердження Порядку оформлення, вручення (надсилання) приписів у разі виявлення порушень земельного законодавства: наказ Мінагрополітики N 104 від 19 лютого 2013 р. // ОВ України. — 2013. — № 21. — Ст. 716.

Матеріали судової практики:

1. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: постанова пленуму Вищого господарського суду України № 6 від 17 травня 2011 р. // Вісник господарського судочинства. — 2011. — № 3.
2. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: постанова пленуму Верховного суду України № 7 від 16 квітня 2004 р. // Вісник Верховного суду України. — 2010. — № 4.
3. Про практику застосування судами при розгляді справ окремих норм земельного права: лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ N 10-1391/0/4-12 від 27 вересня 2012 р. // <http://www.sc.gov.ua>

Література:

1. Вівчаренко О. А. Проблеми гарантій охорони права власності на землю в Україні // Право України. — 2003. — № 12. — С. 88–93.
2. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ: Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
3. Земельне право України: підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ: Істина, 2009. — 600 с.
4. Земельне право України: підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; За ред. М. В. Шульги. — Київ: Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
5. Каракаш І. І. Право собственности на землю и землепользования в Украине: научно-практич. пособие. — Киев: Истина, 2004. — 216 с.
6. Лейба Л. В. Земельні спори та порядок їх вирішення / За ред. проф. М. В. Шульги: монографія. — Харьков: Право, 2007. — 160 с.
7. Мірошніченко А. М. Земельне право України: [підручник]. — Київ: Алерта; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
8. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. — 5-те вид., змін. і доп. — Київ: Алерта, 2013. — 544 с.
9. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків: Одиссей, 2009. — 624 с.
10. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях: монографія. — Харьков: Консум, 1998. — 224 с.

ТЕМА 9. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.

2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
3. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. // ВВР України. — 1991. — № 41. — Ст. 546.
4. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.
5. Про державний контроль за використанням та охороною земель від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 350.
6. 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 листопада 2009 р. // ВВР України. — 2010. — № 1. — Ст. 2.
7. Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів: Закон України від 17 лютого 2011 року // ВВР України. —
8. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963 // ОВ України. — 2007. — № 55. — Ст. 2221.

Література:

1. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ: Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
2. Земельне право України: підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ: Істина, 2009. — 600 с.
3. Земельне право України: підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; За ред. М. В. Шульги. — Київ: Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.

4. Мірошніченко А. М. Земельне право України: [підручник]. — Київ: Алерта; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
5. Мірошніченко А. М. Правова охорона земель // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 10. — С. 9-27.
6. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. — 5-те вид., змін. і доп. — Київ: Алерта, 2013. — 544 с.
7. Мунтян В. Л. Правова охорона ґрунтів Української РСР. — Київ: Наукова думка, 1965. — 99 с.
8. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків: Одиссей, 2009. — 624 с.
9. Панас Р. М. Раціональне використання та охорона земель: навч. посіб. — Львів: Новий світ – 2000», 2008. — 352 с.

ТЕМА 10. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ УПРАЛІННЯ В ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ І ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
3. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 р. // ВВР України. — 2011. — № 13-17. — Ст. 112.
4. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. // ВВР України. — 1991. — № 41. — Ст. 546.
5. Про основи містобудування: Закон України від 16 листопада 1992 р. // ВВР. — 1992. — № 52. — Ст. 683.
6. Про оцінку майна, майнових прав та професійно-оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12 липня 2001 р. // ОВ України. — 2001. — № 34. — Ст. 1577.
7. Про Генеральну схему планування території України:

- Закон України від 7 лютого 2002 р. // ВВР України. — 2002. — № 30. — Ст. 204.
8. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 36. — Ст. 282.
9. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.
10. Про державний контроль за використанням та охороною земель від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 350.
11. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 15. — Ст. 229.
12. Про державну експертизу землевпорядної документації: Закон України від 17 червня 2004 р. // Урядовий кур'єр. — 2004. — 11 серпня.
13. 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 листопада 2009 р. // ВВР України. — 2010. — № 1. — Ст. 2.
14. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України в редакції від 11 лютого 2010 р. // ВВР. — 2010. — № 18. — Ст. 141.
15. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 р. // ВВР. — 2011. — № 34. — Ст. 343.
16. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 р. // ОВ України. — 2011. — № 60. — Ст. 2405.
17. Про Державне агентство земельних ресурсів України: указ Президента України N 445 від 8 квітня 2011 р. // ОВ України. — 2011. — № 29. — Ст. 1253.
18. Про затвердження Положення про моніторинг земель: Постанова Кабінету Міністрів України № 661 від 20 серпня 1993 р..
19. Про методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України № 213/95 від 23 березня 1995 р. // Урядовий кур'єр. — 1995. — 4 квітня.

20. Про затвердження Методики грошової оцінки земель не-сільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. // Урядовий кур'єр. — 2012. — 11 січня.
21. Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню: Постанова Кабінету Міністрів України № 1279 від 17 листопада 1997 р. // ОВ України. — 1997. — № 47.
22. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України № 1531 від 11 жовтня 2002 р. // Урядовий кур'єр. — 2002. — 23 жовтня.

Література:

1. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ : Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
2. Земельне право України : підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ : Істина, 2009. — 600 с.
3. Земельне право України : підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; За ред. М. В. Шульги. — Київ : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
4. Земельний кодекс України з постатейними матеріалами: Збірник нормативно-правових актів та матеріалів судової практики: За станом нормативно-правових актів та актів органів судової влади на 1 лютого 2006 р. / Упоряд. А. М. Мірошніченко; наук. ред. В. В. Носік. — Київ : ФО — суб'єкт видав. спр. Романчук Р.С., 2006. — 720 с.
5. Лісова Т. В. Правове забезпечення землеустрою в Україні : монографія. — Харків : ЗАТ «Харківська друкарня № 16». — 2005. — 168 с.
6. Мірошніченко А. М. Економіко-правовий механізм у галузі використання, охорони та відтворення земель // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 8-9. — С. 5-30.

7. Мірошніченко А.М. Земельне право України : [підручник]. — Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
8. Мірошніченко А. М. Правова охорона земель // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 10. — С. 9-27.
9. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. — 5-те вид., змін. і доп. — Київ : Алерта, 2013. — 544 с.
10. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків : Одиссей, 2009. — 624 с.
11. Носік В. В. Правові питання державної землевпорядної експертизи // Право України. — 2003. — № 1. — С. 63-67.
12. Ріпенко А. До питання правового регулювання забудови та благоустрою територій міст в Україні / А. Ріпенко // Право України. — 2010. — № 1. — С. 218 — 222
13. Ріпенко А. Правове регулювання зонування земель (територій) в сучасних умовах / А. Ріпенко // Держава і право. — Вип. 47. — Київ, 2010. — С. 480 — 486.
14. Ріпенко А. Мірошніченко А. Планувальна експропріація // Бюлетень Міністерства юстиції України. — № 5. — 2012.
15. Третяк А. М. Про невідкладні проблеми вдосконалення регулювання земельних відносин в Україні // Земельне право України. — 2006. — № 3.

ТЕМА 11. ЮРИДИЧНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Кодекс України про адміністративні правопорушення // ВВР УРСР. — 1984. — додаток до № 51. — Ст. 1122.
3. Кримінальний кодекс України // ВВР України. — 2001. — № 25-26. — Ст. 131.

4. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
5. Цивільний кодекс України // ВВР України. — 2003. — № 40-44. — Ст. 356.
6. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. // ВВР України. — 1991. — № 41.- Ст. 546.
7. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963 // ОВ України. — 2007. — № 55. — Ст. 2221.

Матеріали судової практики:

1. Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з застосуванням земельного законодавства: лист Вищого господарського суду України від 16 листопада 2001 р. // Вісник господарського судочинства. — 2002. — № 1.
2. Про деякі питання застосування законодавства у сфері містобудівної діяльності: інформаційний лист Вищого господарського суду України N 01-06/84/2013 від 22 січня 2013 р. // Вісник господарського судочинства. — 2013. — N2.
3. Про Закону України «Про оренду землі»: лист Вищого арбітражного суду України № N 01-8/10 від 14 січня 1999 р.
4. Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з орендою земельних ділянок: лист Вищого господарського суду України N 01-8/918 від 30 листопада 2007 р. // Вісник господарського судочинства. — 2008. — №1.
5. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: постанова пленуму Вищого господарського суду України № 6 від 17 травня 2011 р. // Вісник господарського судочинства. — 2011. — № 3.
6. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: постанова пленуму

- Верховного суду України № 7 від 16 квітня 2004 р. // Вісник Верховного суду України. — 2010. — № 4.
7. Про практику застосування судами при розгляді справ окремих норм земельного права: лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ N 10-1391/0/4-12 від 27 вересня 2012 р. // <http://www.sc.gov.ua>
 8. Практика розгляду судами земельних спорів, 2009 / Вищий господарський суд України; упоряд. Д. В. Ковальський; за заг. ред. С.Ф.Демченка. — Київ : Юрінком Інтер, 2010. — 348 с.
 9. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: Постанова Пленуму Вищого Господарського Суду України від 17 травня 2011 року № 6 // Вісник господарського судочинства. — 2011. — № 3.
 10. Про практику застосування господарськими судами земельного законодавства: Рекомендації Президії Вищого Господарського Суду України від 2 лютого 2010 року № 04-06/15 // Податки та бухгалтерський облік. — 2010. — № 69.
 11. Про внесення змін та доповнень до постанови Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» : постанова Пленуму ВСУ від 19 березня 2010 № 2 // Електронний ресурс (режим доступу) <http://www.scourt.gov.ua/>
 12. Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами: Узагальнення судової практики Вищого господарського суду України від 1 січня 2010 року // Вісник господарського судочинства. — 2010. — № 1.
 13. Правові позиції ВСУ у сфері земельних відносин: інформ. лист ВГСУ від 15 березня 2011 року № 01-06/249 // Електронний ресурс (режим доступу) <http://www.myland.org.ua/index.php?id=2735&lang=uk>

14. Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва): постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 № 6 // Електронний ресурс (режим доступу) <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12>
15. Про практику застосування судами при розгляді справ окремих норм земельного права : лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 27.09.2012 № 10-1391/0/4-12 // Електронний ресурс (режим доступу) <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v1391740-12>.

Література:

1. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ : Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
2. Земельне право України : підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ : Істина, 2009. — 600 с.
3. Земельне право України : підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; За ред. М. В. Шульги. — Київ : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
4. Земельний кодекс України з постатейними матеріалами: Збірник нормативно-правових актів та матеріалів судової практики: За станом нормативно-правових актів та актів органів судової влади на 1 лютого 2006 р. / Упоряд. А. М. Мірошніченко; наук. ред. В. В. Носік. — Київ: ФО — суб'єкт видав. спр. Романчук Р. С., 2006. — 720 с.
5. Лейба Л. В. Деякі питання судового захисту земельних прав // Земельне право України. — 2006. — № 4.
6. Мірошніченко А. М. Земельне право України : [підручник]. — Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
7. Мірошніченко А. М. Юридична відповідальність за земельні правопорушення // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 11-12. — С. 25-51.

8. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. — 5-те вид., змін. і доп. — Київ : Алерта, 2013. — 544 с.
9. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків : Одиссей, 2009. — 624 с.
10. Носік В. В. Самовільне зайняття земельних ділянок: теорія та практика // Земельне право України. — 2006. — № 5.

ТЕМА 12. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
3. Про меліорацію земель: Закон України від 14 січня 2000 р. // ВВР України. — 2000. — № 11. — Ст. 90.
4. Про особисте селянське господарство: Закон України від 15 травня 2003 р. // ОВ України. — 2003. — № 23. — Ст. 1014.
5. Про фермерське господарство: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 45. — Ст. 363.
6. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.
7. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 5 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 38. — Ст. 314.
8. Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України № 213/95 від 23 березня 1995 р. // Урядовий кур'єр. — 1995. — 4 квітня.
9. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України № 1531

- від 11 жовтня 2002 р. // Урядовий кур'єр. — 2002. — 23 жовтня.
10. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: наказ Держкомзему N 18/15/21/11 від 27 січня 2006 р. // ОВ України. — 2006. — № 15. — Ст. 1133.

Література:

1. Гуревський В. К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення: монографія. — Одеса : Астропринт, 2000. — 136 с.
2. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ : Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
3. Земельне право України : підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ : Істина, 2009. — 600 с.
4. Земельне право України : підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; За ред. М. В. Шульги. — Київ : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
5. Каракаш І.І. Право собственности на землю и землепользования в Украине : научно-практич. пособие. — Киев : Истина, 2004. — 216 с.
6. Кулинич П. Ф. Мораторій на відчуження сільськогосподарських земель: правові та соціально-економічні проблеми // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 2. — С. 32-42.
7. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні : монографія. — Київ : Логос, 2011. — 688 с.
8. Кулинич П. Ф. Принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель у земельному праві України // Право України. — 2004. — № 8.
9. Мірошніченко А.М. Земельне право України : [підручник]. — Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2011. — 680 с.

10. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. — 5-те вид., змін. і доп. — Київ : Алерта, 2013. — 544 с.
11. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. Видання шосте доповнене. — Харків : Одиссей, 2009. — 624 с.

ТЕМА 13. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
3. Про основи містобудування: Закон України від 17 листопада 1992 р. // ВВР України. — 1992. — № 52. — Ст. 683.
4. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21 травня 1997 р. // ВВР України. — 1997. — № 24. — Ст. 1.
5. Про місцеві державні адміністрації: Закон України від 9 квітня 1999 р. // ВВР України. — 1999. — № 20-21. — Ст. 190.
6. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20 травня 1999 р. // ВВР України. — 1999. — № 31. — Ст. 246.
7. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 7 лютого 2002 р. // ВВР України. — 2002. — № 30. — Ст. 204.
8. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 36. — Ст. 282.
9. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 38. — Ст. 313.
10. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.
11. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 350.
12. Про оренду землі: Закон України в редакції від 2 жовтня 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 10. — Ст. 102.
13. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 15. — Ст. 229.
14. Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 6 вересня 2005 р. // ВВР. — 2005. — № 49. — Ст. 517.
15. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 р. // ВВР. — 2011. — № 34. — Ст. 343.
16. Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: постановва Кабінету Міністрів України № 213/95 від 23 березня 1995 р. // Урядовий кур'єр. — 1995. — 4 квітня.
17. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: постановова Кабінету Міністрів України № 1531 від 11 жовтня 2002 р. // Урядовий кур'єр. — 2002. — 23 жовтня.
18. Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт: постановова Кабінету Міністрів України N 466 від 13 квітня 2011 р. // Урядовий кур'єр. — 2011. — 13 квітня.
19. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів: наказ Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р..
20. Про затвердження Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів: наказ Держкомзему від 26 серпня 1997 р. // ОВ України. — 1997. — № 45.
21. Про затвердження Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків та будівель і споруд сільськогосподарського призначення I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж: наказ Мінрегіон України N 95 від 19 березня 2013 р. // ОВ України. — 2013. — № 31. — Ст. 1115.

Література:

1. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії. — 2-ге вид., випр. — К.: Знання, 2007. — 445 с.
2. Гуревський В.К. Право власника на забудову земельної ділянки // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 1. — С. 19-24.
3. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ: Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
4. Земельне право України: підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ: Істина, 2009. — 600 с.
5. Земельне право України: підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; За ред. М. В. Шульги. — Київ: Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
6. Каракаш И. И. Право собственности на землю и землепользования в Украине: Научно-практич. пособие. — Киев: Истина, 2004. — 216 с.
7. Мірошніченко А.М. Земельне право України: [підручник]. — Київ: Алерта; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
8. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. — 5-те вид., змін. і доп. — Київ: Алерта, 2013. — 544 с.
9. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків: Одиссей, 2009. — 624 с.
10. Третяк А. М. Планування та формування землекористування в населених пунктах. — Киев, 1998.
11. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — Харьков: Консум, 1998. — 224 с.

ТЕМА 14. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Література:

1. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії. — 2-ге вид., випр. — Київ: Знання, 2007. — 445 с.
2. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ: Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
3. Земельне право України: підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ: Істина, 2009. — 600 с.
4. Земельне право України: підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; За ред. М. В. Шульги. — Київ: Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
5. Мірошніченко А.М. Земельне право України: [підручник]. — Київ: Алерта; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
6. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. — 5-те вид., змін. і доп. — Київ: Алерта, 2013. — 544 с.
7. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків: Одиссей, 2009. — 624 с.

ТЕМА 15. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ОЗДОРОВЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Водний кодекс України // ВВР України. — 1995. — № 24. — Ст. 189.
3. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
4. Лісовий кодекс України в редакції Закону від 8 лютого 2006 р. // ВВР України. — 2006. — № 21. — Ст. 170.

5. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. // ВВР України. — 1991. — № 41. — Ст. 546.
6. Про курорти: Закон України від 5 жовтня 2000 р. // ВВР України. — 2000. — № 50. — Ст. 435.
7. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.
8. Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення: постанова Кабінету Міністрів України № 1094 від 25 серпня 2004 р. // ОВ України. — 2004. — № 34. — Ст. 2261.

Література:

1. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії. — 2-ге вид., випр. — К.: Знання, 2007. — 445 с.
2. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ: Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
3. Земельне право України: підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ: Істина, 2009. — 600 с.
4. Земельне право України: підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; За ред. М. В. Шульги. — Київ: Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
5. Мірошниченко А.М. Земельне право України: [підручник]. — Київ: Алерта; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
6. Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. — 5-те вид., змін. і доп. — Київ: Алерта, 2013. — 544 с.
7. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків: Одиссей, 2009. — 624 с.

ТЕМА 16. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Водний кодекс України // ВВР України. — 1995. — № 24. — Ст. 189.
3. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
4. Лісовий кодекс України в редакції Закону від 8 лютого 2006 р. // ВВР України. — 2006. — № 21. — Ст. 170.
5. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. // ВВР України. — 1991. — № 41. — Ст. 546.
6. Про спеціальну економічну зону туристсько-рекреаційного типу «Курортотополіс Трускавець» від 18 березня 1999 р. // ВВР України. — 1999. — № 18. — Ст. 139.
7. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 8 червня 2000 р. // ВВР України. — 2000. — № 39. — Ст. 333.
8. Про курорти: Закон України від 5 жовтня 2000 р. // ВВР України. — 2000. — № 50. — Ст. 435.
9. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.
10. Про фізичну культуру і спорт: Закон України в редакції від 17 листопада 2009 р. // ВВР України. — 2010. — № 7. — Ст. 50.
11. Про мораторій на зміну цілового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах: Закон України від 17 березня 2011 р. // ОВ України. — 2011. — № 28. — Ст. 1153.
12. Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення: постанова Кабінету Міністрів України № 1094 від 25 серпня 2004 р. // ОВ України. — 2004. — № 34. — Ст. 2261.

Література:

1. Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії. — 2-ге вид., випр. — Київ : Знання, 2007. — 445 с.
2. Бобкова А. Про поняття природних рекреаційних ресурсів // Право України. — 2000. — № 5. — С. 53-54.
3. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ : Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
4. Земельне право України : підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ : Істина, 2009. — 600 с.
5. Земельне право України : підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; За ред. М. В. Шульги. — Київ : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
6. Мірошніченко А. М. Земельне право України : [підручник]. — Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
7. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. — 5-те вид., змін. і доп. — Київ : Алерта, 2013. — 544 с.
8. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків : Одиссей, 2009. — 624 с.

ТЕМА 17. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
3. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. // ВВР України. — 1991. — № 41. — Ст. 546.

4. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 8 червня 2000 р. // ВВР України. — 2000. — № 39. — Ст. 333.
5. Про поховання та похоронну справу: Закон України від 10 липня 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 7. — Ст. 47.
6. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.
7. Про охорону археологічної спадщини: Закон України від 18 березня 2004 р. // ВВР України. — 2004. — № 26. — Ст. 361.
8. Про затвердження Типового положення про державний історико-культурний заповідник: постанова Кабінету Міністрів України № 1149 від 24 липня 2003 // ОВ України. — 2003. — № 31. — Ст. 1607.
9. Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення: постанова Кабінету Міністрів України № 1094 від 25 серпня 2004 р. // ОВ України. — 2004. — № 34. — Ст. 2261.
10. Про затвердження тимчасових форм дозволів на проведення археологічних розвідок, розкопок, інших земляних робіт на території пам'ятки, охоронюваній археологічній території, в зонах охорони, в історичних ареалах населених місць, а також досліджень решток життєдіяльності людини, що містяться під землею поверхнею, під водою: наказ Міністерства культури і мистецтв України № 329 від 24 травня 2005 р. // ОВ України. — 2005. — № 24. — Ст. 1359.

Література:

1. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ : Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
2. Земельне право України : підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ : Істина, 2009. — 600 с.

3. Земельне право України : підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; За ред. М. В. Шульги. — Київ : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
4. Мірошниченко А.М. Земельне право України : [підручник]. — Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
5. Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. — 5-те вид., змін. і доп. — Київ : Алерта, 2013. — 544 с.
6. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків : Одиссей, 2009. — 624 с..

ТЕМА 18. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
3. Лісовий кодекс України в редакції Закону від 8 лютого 2006 р. // ВВР України. — 2006. — № 21. — Ст. 170.
4. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. // ВВР України. — 1991. — № 41. — Ст. 546.
5. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.

Література:

1. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ : Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
2. Земельне право України : підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ : Істина, 2009. — 600 с.

3. Земельне право України : підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; За ред. М. В. Шульги. — Київ : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
4. Коростелев С. В. Земельное и лесное право : Учеб. пособие. — СПб : Изд-во Михайлова В. А. ; Изд-во «Полиус», 1889. — 544 с.
5. Мірошниченко А. М. Земельне право України : [підручник]. — Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
6. Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. — 5-те вид., змін. і доп. — Київ : Алерта, 2013. — 544 с.
7. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків : Одиссей, 2009. — 624 с.

ТЕМА 19. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
3. Водний кодекс України // ВВР України. — 1995. — № 24. — Ст. 189.
4. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. // ВВР України. — 1991. — № 41. — Ст. 546.
5. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.
6. Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 р. № 486// <http://portal.rada.gov.ua/>
7. Порядок установлення берегових смуг водних шляхів та користування ними, затверджений постановою Кабінету

- Міністрів України від 14 квітня 1997 р. № 347// ОВ України. –1997 р. — № 16. — 23 травня;
8. Порядок використання земель у зонах їх можливого затоплення внаслідок повеней та паводків, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 31 січня 2001 р. № 87// ОВ України. — 2001. —№ 5. — Ст. 188;
 9. Про затвердження Порядку видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду: Постанова Кабінету Міністрів України від 12 липня 2005 р. // www.zakon.rada.gov.ua

Література:

1. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ : Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
2. Земельне право України : підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ : Істина, 2009. — 600 с.
3. Земельне право України : підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; За ред. М. В. Шульги. — Київ : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
4. Мірошниченко А.М. Земельне право України : [підручник]. — Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
5. Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. — 5-те вид., змін. і доп. — Київ : Алерта, 2013. — 544 с.
6. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків : Одиссей, 2009. — 624 с.

ТЕМА 20. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЗВ'ЯЗКУ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Нормативний матеріал:

1. Конституція України // ВВР України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.

2. Земельний кодекс України // ВВР України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
3. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. // ВВР України. — 1991. — № 41. — Ст. 546.
4. Про транспорт: Закон України від 10 листопада 1994 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1994. —№ 51. — Ст. 446
5. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // ВВР України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.
6. Про використання земель оборони: Закон України від 27 листопада 2003 р. // ВВР України. — 2004. — № 14. — Ст. 209.

Література:

1. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — Київ : Вид. дім «Ін Юре», 2008. — 600 с.
2. Земельне право України : підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — Вид. 2, перероб. і доп. — Київ : Істина, 2009. — 600 с.
3. Земельне право України : підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман та ін.; За ред. М. В. Шульги. — Київ : Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
4. Мірошниченко А. М. Земельне право України : [підручник]. — Київ : Алерта ; ЦУЛ, 2011. — 680 с.
5. Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. — 5-те вид., змін. і доп. — Київ : Алерта, 2013. — 544 с.
6. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / За заг. ред. А. П. Гетьмана. — Вид. шосте доп. — Харків : Одиссей, 2009. — 624 с.
7. Пашенко О.М. Особливості правового режиму земель оборони // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — №1. — С.32-36.

Навчальне видання

Ріпенко Артем Ігорович
Пащенко Олександр Миколайович

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО УКРАЇНИ

Навчальний посібник

*Видання друкується в авторському редагуванні
Оригінал-макет виготовлено ТОВ «ВД «Дакор»*

Підписано до друку __.05.2016. Гарнітура BookmanC.
Формат 60×84¹/₁₆. Папір офсетний. Друк офсетний.
Обл.-видав. арк. __,__. Умов. друк. арк. __,__. Наклад __ прим.

ТОВ «ВД «Дакор»

Свід. ДК № 4349 від 05.07.2012.

(044) 461-85-06

vd_dakor@ukr.net

04655, м. Київ, пр-т Московський, 20-а.