Додаток В

до п.п. 3.6

**(Ф \_\_- \_\_\_)**

**Міністерство освіти і науки України**

**Національний авіаційний університет**

**Навчально-науковий юридичний інститут**

(назва інституту (факультету))

**Кафедра господарського, повітряного та космічного права**

(повна назва кафедри)

**Конспект лекцій**

з дисципліни «Земельне право»

за напрямом (спеціальністю) 08.01 "Геодезія та землеустрій"

(шифр та повна назва напряму (спеціальності))

Укладач(і): к.ю.н., доцент, Корнєєв Ю.В

(науковий ступінь, вчене звання, П.І.Б. викладача)

Конспект лекцій розглянутий та схвалений

на засіданні кафедри господарського, повітряного та космічного права

(повна назва кафедри)

Протокол № \_\_\_\_ від «\_\_\_»\_\_\_\_\_2017 р.

Завідувач кафедри\_\_\_\_\_\_\_\_ Юлдашев С.О

**Лекція № 1.1**

Тема лекції: Предмет, метод, система, джерела і принципи земельного права

**План лекції**

1. Предмет земельного права.

2. Методи земельного права.

3. Система земельного права.

4. Принципи земельного права.

**Література**

Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-ІІІ.

Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинича. -К.: Видавничий дім "Ін Юре", 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша I.I.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

**Зміст лекції**

**Предмет земельного права**

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

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

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

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

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

**2. Методи земельного права**

*Методи правового регулювання* – це такі способи, за допо­могою яких держава на основі існуючої сукупності правових норм забезпечує необхідну їй поведінку людей як учасників правовідносин або впроваджує ті засоби регулювання, які в конкретних умовах (політичних, економічних, соціальних тощо) можуть дати максимальний позитивний результат у здійсненні земельних реформ, вирішенні продовольчої кризи, становленні ринкових відносин тощо.

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

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

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

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

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

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

**3. Система земельного права**

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

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

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

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

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

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

**4. Принципи земельного права**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

в) невтручання держави в здійснення громадянами, юридичних осіб та органів місцевого самоврядування своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законами;

г) забезпечення раціонального використання та охорони земель;

д) забезпечення гарантій прав на землю;

є) пріоритету вимог екологічної безпеки.

***Питання для самоконтролю і семінару***

Дайте визначення предмета земельного права?

Які характерні ознаки притаманні земельно-правовим відносинам?

Дайте загальне визначення методів земельного права?

В чому полягає суть імперативного метода?

В чому полягає суть диспозитивного метода?

На які методи поділяється диспозитивний метод?

В чому полягає рекомендаційний метод?

В чому полягає санкціонуючий метод?

В чому полягає делегуючий метод?

Дайте визначення системи земельного права?

Які ви знаєте правові інститути земельного права?

Які інститути становлять загальну і особливу частину земельного права?

Яке завдання земельного права як наукової галузі?

Що розуміють під принципами в загальній теорії права?

Яке значення принципів у земельному праві?

Які основні (загальні) принципи земельного права?

Які принципи земельного права закріплені в Земельному кодексі?

**Лекція № 1.2**

Тема лекції: Право власності на землю

**План лекції**

1. Поняття права власності на землю

2. Земля як об’єкт права власності

3. Суб’єкти права власності на землю

4. Форми власності на землю в Україні

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

**Література**

Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-ІІІ.

Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинича. -К.: Видавничий дім "Ін Юре", 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша I.I.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

**Зміст лекції**

**1.Поняття права власності на землю**

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

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

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

Якщо ж подивитись на проблему з точки зору правосвідо­мості, то можна виявити наступне. Незважаючи на те, що по­вернення землі в цивільно-правовий обіг породжує значну кількість проблем, сучасна ситуація не сприяє тому, щоб відмов­лятися від погляду на землю як майно. Світовий правовий і суспільний розвиток сформував даний інститут і відшліфував відношення до нього багатовіковою історією права. Практично в усіх державах право приватної власності на землю складає органічну частину майнових прав та всіх існуючих суспільних і економічних відносин. Свідомість світової спільноти сформо­вано таким чином, що присутність у праві права власності на землю – показник звичайного цивілізованого правового сусп­ільства. Так само як показником цього є не лише констатація даного права, а й уміння регулювати його так, щоб воно не наносило шкоди самому суспільству, природі і державі.

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

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

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

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

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

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

а) обігоспроможності, тобто земельна ділянка може вільно відчужуватися або переходити від одної особи до іншої (внаслідок наслідування, реорганізації юридичної особи) чи іншим способом, якщо вона не вилучена із обігу чи не обмежена в обігу;

б) земельна ділянка як об'єкт цивільного права є нерухомим майном. На підставі цього положення право власності на земельну ділянку підлягає державній реєстрації. Для зе­мельних ділянок установлена також і спеціальна реєстра­ція – в органах Державного комітету по земельних ресур­сах України;

в) земельна ділянка в залежності від того, чи можливий її переділ без шкоди для її господарського призначен­ня чи ні, може бути визнана ділимим чи неділимим майном. Ця ознака має суттєве значення у тому ви­падку, коли земельна ділянка перебуває у спільній власності і виникає питання про виділення частки(паю) земельної ділянки одному із власників, а також у випадку необхідності відчуження частки земельної ділянки. У випадку, коли земельна ділянка визнаєть­ся неподільною, власнику не може бути виділена ча­стка ділянки в натурі, а видається грошова компен­сація. Рішення про неподільність земельної ділянки, якщо про це не вказується в законодавстві, приймає суд;

г) наступною ознакою земельної ділянки як об'єкта цив­ільного чи земельного права є те, що продукція і до­ходи, отримані внаслідок використання земельної ділянки, належать особі, що використовує цю ділянку на законних підставах.

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

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

Право власності на землю відрізняється також за своїм змістом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Земля як об’єкт права власності**

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

Норми Конституції щодо землі як об'єкта права власності українського народу встановлюють тери­торіальний поділ держави на регіони: Автономна Республіка Крим, області, міста, селища і села. Кожне з цих адміністративних територіальних утво­рень має свою територію, яка відмежована від тери­торії інших територіальних утворень, що створю­ються у регіонах. Земля, яка становить основу адмі­ністративно-територіального поділу, має притаман­ний кожному адміністративно-територіальному ут­воренню правовий режим, що базується на інших правових засадах, ніж земля, яку використовують як об'єкт будь-якої господарської діяльності,

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

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

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

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

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

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

У земельному законодавстві земля як об'єкт пра­вового регулювання розглядається у кількох значен­нях. Коли землю використовують, враховуючи її за­стосування для різних потреб у життєдіяльності лю­дей, зокрема, як місце розташування населених пунктів, виробничих і невиробничих об'єктів, то її розглядають як надбання українського народу, на­ціональне багатство держави. Коли йдеться про землю як об'єкт права власності чи користування, то для кожного суб'єкта таких прав визначальною є конкретна частка земної поверхні з встановленими межами, певним місцем розташування, з визначени­ми щодо неї правами власності або користування. Терміном «земельна ділянка» земельне законодав­ство позначає певну частину земної поверхні, яку схематично відтворено на мані, відокремлено тери­торіально на місцевості від інших частіш відповід­ною межею та межовими знаками. Певною мірою так можна говорити про землю, що належить до державної і комунальної власності, зважаючи на їх­ні великі територіальні площі (особливо це стосуєть­ся земель державної власності). Щодо земель при­ватної або спільної власності то тут йдеться про від­межовану від інших частину землі, а також про за­стосування терміна «право власності на земельну ді­лянку». Відокремлені земельні ділянки і права на земельні наділи є самостійними об'єктами земель­них відносин і об'єктами права власності. Відповід­но до ч. 1 ст. 79 ЗК України земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами.

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

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

**Суб'єкти права власності на землю**

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

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

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

Суб'єктами права державної власності на землю як об'єкта господарювання виступають держава в цілому (державна власність), територіальні громади сіл, селищ, міст, районів у містах (комунальна влас­ність). До їхньої комунальної спільної власності на­лежить і земля, що перебуває в управлінні район­них і обласних рад.

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

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

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

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

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

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

До повноважень Верховної Ради України як орга­ну державної влади належить: прийняття законів, у тому числі щодо регулювання земельних відносин і затвердження загальнодержавних програм еконо­мічного розвитку та охорони довкілля, в яких пе­редбачаються заходи щодо використання та охорони державних земель.

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

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

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

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

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

**4.Форми власності на землю в Україні**

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

***4.1. Право приватної власності***

Право приватної власності па землю означає, що конкретно визначена на місцевості земельна ділянка належить певному громадянинові або юридичній особі. Особливістю набуття права приватної власнос­ті на землю є суб'єкти, які це право реалізують. Гро­мадяни України, іноземні громадяни, особи без гро­мадянства мають різні за обсягом права щодо набут­тя землі у власність. Так, громадяни України мо­жуть мати у власності будь-які землі, передача яких у власність передбачена ЗК України. Іноземні особи та особи без громадянства не можуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначен­ня. Якщо землі сільськогосподарського призначення вони прийняли у спадщину, то протягом року ці землі підлягають відчуженню. Земельні ділянки, па яких розташовані об'єкти нерухомого майна, мо­жуть перебувати у цих осіб на праві приватної влас­ності.

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

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

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

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

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

ведення селянського (фермерського) господарства;

ведення особистого підсобного господарства;

будівництва та обслуговування житлового будин­ку і господарських будівель (присадибна ділянка);

садівництва;

дачного і гаражного будівництва;

здійснення підприємницької діяльності без ство­рення юридичної особи.

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

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

Земельні ділянки можуть набуватися у приватну власність:

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

за договором купівлі-продажу земельних діля­нок, що перебувають у приватній власності. Договір купівлі-продажу посвідчується у нотаріальному по­рядку.

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

1)добровільної відмови від земельної ділянки;

2) відчуження земельної ділянки місцевій раді;

3) викупу земельної ділянки для державних або громадських потреб;

4) систематичного невнесення земельного податку у строки, встановлені законодавством України;

5) використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів, їхніх хі­мічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки;

6) використання землі не за цільовим призначен­ням;

7) невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільськогосподарського ви­робництва і протягом двох років — для несільськогосподарських потреб;

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

***4.2. Право комунальної власності на землю***

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

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

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

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

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

***4.3. Право державної власності***

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

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

Компетенцією щодо розпоряджання державними землями наділено Кабінет Міністрів України. Згідно зі ст. 116 Конституції України він здійснює управ­ління об'єктами державної власності відповідно до закону. Як вищий орган виконавчої влади Кабінет Міністрів може делегувати частину своїх повнова­жень щодо управління державною власністю, в тому числі і землями, відповідним органам державної ви­конавчої влади, зокрема міністерствам і відомствам, місцевим державним адміністраціям, а також орга­нам місцевого самоврядування.

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

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

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

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

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

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

Так, згідно з ч. 1 ст. 86 ЗК України земельна ді­лянка може перебувати у спільній власності з визна­ченням частки кожного з учасників цієї власності (спільна часткова власність) або без визначення час­ток (спільна сумісна власність).

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

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

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

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

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

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

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

Підстави та порядок виникнення права власності на землю зумовлені формою власності на землю. То­му, на думку авторів підручника з земельного права за редакцією М. В. Шульги1, їх доцільно класифіку­вати на дві основні групи: підстави та порядок ви­никнення права приватної власності на землю і по­рядок та підстави виникнення права суспільної (публічної) власності на землю. Крім того, підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю можна поділити ще на дві самостійні під­групи: підстави та порядок виникнення права при­ватної власності громадян на землю і підстави та по­рядок виникнення права власності юридичних осіб на землю. Що стосується виникнення права суспіль­ної (публічної) власності на землю, то його підстави також можна поділити на дві групи — підстави та порядок виникнення права державної власності на землю і підстави та порядок виникнення права ко­мунальної власності на землю.

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

рішення органу влади про передачу земельної  
ділянки громадянинові у приватну власність;

цивільно-правова угода;

3) успадкування земельної ділянки.  
Особливістю зазначених юридичних фактів є те,

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

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

приватизації земельної ділянки у межах норм без­  
оплатної приватизації;

приватизації земельної ділянки в розмірі земель­ної частки (паю);

приватизації земельної ділянки за плату;

придбання земельної ділянки за давністю корис­тування (набувальна давність);

придбання земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільно-право­вого договору;

успадкування земельної ділянки.

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

1) для ведення фермерського господарства — в розмірі земельної частки (паю), визначеної для чле­нів сільськогосподарських підприємств, розташова­них на території сільської, селищної, міської ради, де перебуває фермерське господарство. Якщо на те­риторії сільської, селищної, міської ради розташова­но кілька сільськогосподарських підприємств, роз­мір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. Якщо сільськогосподарських підприємств немає на території відповідної ради, розмір земельної частки (паю) визначається як се­редній по району;

для ведення особистого селянського господар­ства — не більше як 2,0 га;

для ведення садівництва — не більше як 0,12 га;

для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадиб­на ділянка) у селах — не більше як 0,25 га, у сели­щах — не більше як 0,15 га, в містах ~ не більше як 0,10 га;

для індивідуального дачного будівництва — не більше як 0,10 га;

для будівництва індивідуальних гаражів — не більше як 0,01 га.

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

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

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

*Порядок приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю).* Громадяни — працівники державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа, заінтересовані одержати безоплатно у власність земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотаннями про приватизацію цих земель відповідно до сільської, селищної, міської ради або районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації.

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

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

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

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

Право приватної власності на землю може бути припинене з підстав, передбачених ст. 140 ЗК Украї­ни. Такими підставами є: а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадко­ємця; в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника; г) звернення стягнення на земельну ді­лянку на вимогу кредитора; ґ) відчуження земель­ної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; д) конфіскація за рішенням су ду; є) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

***Питання для самоконтролю і семінару***

1. У чому полягає зміст права власності?

2. Чи може власник земельної ділянки передатисвої правомочності іншій особі?

3. Яке володіння називається титульним?

4. Чому землю, як об'єкт правового регулювання, розглядають у кількох значеннях? Які особли­вості цього об'єкта?

5.Хто є суб'єктами права власності на землю?

6. За яких умов громадяни України можуть бути суб'єктами права власності на землю?

7. ІЦо означає термін «спільна сумісна власність» на землю? Які особливості цієї власності?

8. За яких умов земельні ділянки можуть набуватися у приватну власність?

9. Як проводиться розмежування форм державної і комунальної власності?

10. Які органи здійснюють правомочності суб'єкта права державної власності на землі господар­ського та іншого призначення?

11. Якими повноваженнями щодо розпоряджання і управління землею наділено органи державної виконавчої влади?

12. Назвіть підстави припинення права приватної власності на землю.

13. Які землі можуть перебувати лише у комуналь­ній власності і їх не можна передавати у при­ватну власність?

14. Які землі державної власності не можна переда­вати у комунальну власність?

15. Що є підставою виникнення права власності на землю?

16. На основі яких юридичних фактів виникає пра­во приватної власності на землю?

17. В якому порядку здійснюється набуття права власності на землю громадянами?

18. Які підстави припинення права державної власності на землю?

19. Які підстави припинення права комунальної власності на землю?

20.Які підстави припинення права приватної влас­ності на землю?

**Лекція № 1.3**

**Право землекористування та його види**

**План лекції**

1. Право постійного користування землею

2. Порядок надання земельних ділянок у постійне користування юридичним особам

6. Концесійне право землекористування

**Література**

Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-ІІІ.

Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинича. -К.: Видавничий дім "Ін Юре", 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша I.I.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

**Зміст лекції**

**1. Право постійного і тимчасового користування землею**

Земельний кодекс України передбачає право постійного і тимчасового користування землею.

*Право постійного користування* *земельною ділянкою* – це право володіння і користування без встановлення строку зе­мельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності.

Право постійного користування земельними ділянками із земель права державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності, а також державні сортовипробувальні станції і сортодільниці, державні елітно-насінницькі господарства.

Державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи та організації одержують земельні ділянки у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та організації товарного сільськогосподарського виробництва. У разі ліквідації державного чи комунального сільськогосподарсь­кого підприємства, установи, організації землі, які перебували у їх постійному користуванні, повертаються власнику.

У разі приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій зе­мельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, ус­танов та організації, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням земельної частки (паю) кожного з них.

Прибудинкові земельні ділянки, на яких розташовані бага­токвартирні житлові будинки, що перебувають у державній або комунальній власності, є державною або комунальною власні­стю і передаються в постійне користування організаціям або будинковим кооперативам, які здійснюють управління цими будинками. У разі приватизації багатоквартирних житлових будинків і утворенні при цьому житлового товариства прибудинкові земельні ділянки передаються безоплатно у власність або надаються в оренду цим товариствам на вибір. Крім того, у постійне користування земельні ділянки нада­ються релігійним організаціям; установам для потреб оборони; спеціалізованим підприємствам для ведення лісового та водно­го господарства; організаціям відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів; установам оздоровчого, рек­реаційного та історико-культурного призначення тощо.

Право тимчасового користування земельними ділянками із земель права державної та комунальної власності набувають не лише перераховані вище підприємства, установи та організації, а й окремі громадяни. Це право тимчасового користування вони набувають за договором оренди.

Згідно з вимогами Закону України "Про оренду землі" від 6 жовтня 1998р. термін договору оренди земельної ділянки (у тому числі й до настання певної умови) визначається за погод­женням сторін, але не більш як на п'ятдесят років.

Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юри­дичні особи України, у власності яких перебувають земельні ділянки.

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

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

Орендарями земельних ділянок можуть бути:

районні, обласні, Київська і Севастопольська міські дер­жавні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України;

органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради;

громадяни України, юридичні особи, релігійні, громадські організації, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави, іноземні юридичні та фізичні особи, особи без громадянства.

Землекористувачі, якщо інше не передбачене законом або договором, мають право:

самостійно господарювати на землі;

власності на посіви і насадження сільськогосподарських культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію і доходи від її реалізації;

використовувати в установленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти, а та­кож експлуатувати інші корисні властивості землі;

на відшкодування збитків у випадках, передбачених за­коном;

споруджувати житлові будинки, виробничі та інші будівлі і споруди, необхідні для використання земельної ділянки за призначенням.

Порушені права землекористувачів підлягають відновленню в порядку, встановленому законом. Землекористувачі зобов'язані:

забезпечувати використання землі за призначенням;

не допускати будь-яких спроб порушення права користу­вання земельною ділянкою;

додержуватися вимог законодавства щодо охорони довкілля;

своєчасно сплачувати земельний податок або вносити орендну плату;

не порушувати права власників суміжних земельних діля­нок, землекористувачів та інших осіб;

додержуватися вимог законодавства щодо використання природних ресурсів;

додержуватися під час здійснення будівництва на зе­мельній ділянці державних стандартів, норм і правил, а також місцевих правил забудови;

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

зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем.

Землекористувачі можуть нести інші зобов'язання, передба­чені законом або договором оренди.

**2. Порядок надання земельних ділянок у постійне користування юридичним особам**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3. Концесійне право землекористування**

У Статті 94 Земельного кодексу зазначено: Право концесіонера на земельну ділянку: 1. Для здійснення концесійної дiяльностi концесіонеру на­даються в оренду земельні ділянки у порядку, встановленому цим Кодексом.

2. Види господарської дiяльностi, для яких можуть нада­ватися земельні ділянки у концесію, визначаються законом.

Концесія як форма пiдприємницькоi дiяльностi в сучасних умо­вах відроджується. Тому ЗК України передбачає можливicть концесійного використання земельних pecypciв.

Вiдповiдно до ст. 1 Закону України «Про концесії» від 16 липня 1999 р. *концесія* визначається як надання – з метою задоволення суспільних потреб уповноваженим органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування на пiдставi концесійного до­говору на платній та строковій основі юридичній або фiзичнiй особі (суб’єкту підприємницької дiяльностi) права на створення (будівництво) та управління (експлуатацію) об'єктом концесії (строкове платне володіння), за умови взятгя суб'єктом підприємницької дiяльностi (концесіонером) на себе зобов'язань щодо створення (будівництва) та управління (експлуатацii) об’єктомконцесії, а також майнової вiдповiдальностi й можливого підприємницького ризику.

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

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

Якщо у зазначених випадках для здійснення концесiйноi дiяль­ностіi необхiднi земельні ділянки, то вони надаються на умовах оренди на строк дії концесійного договору. Використання на умо­вах оренди земельної дiлянки фактично обслуговує концесійний договір, а сама земельна ділянка не є об’єктомконцесii. У зв'язку з цим ч. 1 коментованої статті ЗК передбачено, що порядок на­дання концесіонеру в оренду земельної ділянки встановлений саме нормами земельного законодавства, зокрема ст. 124 зк. Згідно з вимогами даної статті передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на пiдставi рішення вiдповiдного органу виконавчої вла­ди або органу місцевого самоврядування шляхом укладення до­говору оренди земельної ділянки.

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

Серед видів господарської дiяльностi ст. 3 Закону України «Про концесii» називає, зокрема, будівництво та експлуатацію автомобільних доріг, об’єктів дорожнього господарства, інших дорожніх споруд; будівництво та експлуатацію шляхів сполучення; будівництво i експлуатацію вантажних i пасажирських портів; будівництво та експлуатацію аеропортів тощо.

На розвиток Закону «Про концесiї» був прийнятий спеціальний Закон України «Про концесiї на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг» вiд 14 грудня 1999 р. Ним встановлено, що об’єктом концесії єавтомобільна (позаміська) дорога загального корис­тування, що перебуває у державній власності.

***Питання для самоконтролю і семінару***

Що таке право постійного користування?

Хто є суб’єктами права постійного землекористування?

Чи можуть надаватися релігійним установам у постійне землекористування земельні ділянки?

З яких земель надаються земельні ділянки у право постійного користування землею?

З якою метою ці землі можуть надаватись для юридичних осіб?

В чому полягає різниця між тимчасовим корот­костроковим та тимчасовим довгостроковим землекористуванням?

Об’єкти концесійного користування

Субєкти концесійного користування

Поняття концесійного користування

Особливості концесійного користування

**Лекція 1.4. Право оренди землі**

1. Орендне землекористування

2. Права та обов’язки землекористувачів

3. Зміна, припинення і поновлення договору оренди землі

**Література**

Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-ІІІ.

Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинича. -К.: Видавничий дім "Ін Юре", 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша I.I.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

**1. Орендне землекористування**

Земельний кодекс України максимально враховує різно­манітні аспекти земельних відносин в умовах ринкової еконо­міки, створює правові основи ринку землі як сільськогоспо­дарського, так і несільськогосподарського призначення. Він містить новий – третій розділ "Обіг земельних ділянок", який врегульовує всі питання, що не відбиті в чинному земельному законодавстві: купівлі-продажу, застави, дарування, успадкуван­ня, оренди. Встановлено можливість обміну земельних ділянок, зокрема тих, які орендуються. Визначено механізм продажу земельних ділянок, у тому числі із земель права державної та комунальної власності. Запроваджуються земельні торги (аук­ціони, конкурси).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Договір оренди землі*

Відповідно до вимог Закону України "Про оренду землі" *договір оренди землі* – це угода сторін про взаємні зобов'язан­ня, відповідно до яких орендодавець за плату передає оренда­реві у володіння і користування земельну ділянку для госпо­дарського використання на обумовлений договором строк.

Договір оренди земельної ділянки укладається у письмовій формі.

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

Договір оренди земельної ділянки посвідчується нотаріально.

Умови договору оренди земельної ділянки не можуть супе­речити законам України.

Істотними умовами договору оренди земельної ділянки є:

а) об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки);

б) термін договору оренди;

в) орендна плата (розмір, індексація, форми платежу, терм­іни та порядок внесення і перегляду);

г) цільове призначення, умови використання і збереження якості землі;

д) умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;

є) існуючі обмеження і обтяження щодо використання зе­мельної ділянки;

є) сторона (орендодавець чи орендар), яка несе ризик випад­кового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;

ж) відповідальність сторін.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Укладений договір оренди земельної ділянки підлягає дер­жавній реєстрації.

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

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

**Права та обов’язки землекористувачів**

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

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

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

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

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

Орендарями земельних ділянок можуть бути:

а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські дер­жавні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республі­ки Крим та Кабінет Міністрів України;

б) органи місцевого самоврядування, сільські, селищні, міські ради;

в) громадяни України, юридичні особи, релігійні громадські організації, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави, іноземні фізичні та юридичні особи, особи без громадянства.

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

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

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

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

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

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

*Орендодавець має право вимагати від орендаря:*

використання земельної ділянки за цільовим призначен­ням згідно з договором оренди;

додержання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, державних стандартів, норм і правил проектних рішень, місцевих правил забу­дови населених пунктів;

додержання режиму використання водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони та територій, які особливо охороняються;

своєчасного внесення орендної плати. Орендодавець зобов'язаний:

передати у користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди, та придатну для ви­користання за цільовим призначенням;

вказати в договорі про права третіх осіб на земельну ділянку;

не вчиняти дій, які перешкоджали б орендареві користу­ватися орендованою земельною ділянкою.

Орендар земельної ділянки має право:

самостійно визначати напрями своєї господарської діяль­ності відповідно до призначення земельної ділянки та умов договору;

за згодою орендодавця зводити у встановленому законодав­ством порядку житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;

одержувати продукцію і доходи;

здійснювати у встановленому порядку за згодою орендо­давця зрошувальні, осушувальні, інші меліоративні робо­ти, будувати ставки та водойми.

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

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

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

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

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

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

Захист прав орендодавця здійснюється відповідно до Зако­ну України "Про власність".

**3. Зміна, припинення і поновлення договору оренди землі**

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

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

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

Договір оренди земельної ділянки припиняється у разі:

закінчення терміну, на який було укладено договір;

розірвання договору оренди згідно зі ст. 28 цього Закону;

одержання орендарем земельної ділянки у власність у  
порядку, передбаченому Земельним кодексом України;

примусового викупу (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності у порядку, встановлено­му законами України;

смерті громадянина-орендаря, засудження його до позбав­лення волі та відмови осіб, зазначених у ст. 8 цього Зако­ну, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;

ліквідації юридичної особи - орендаря.

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

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

На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути до­строково розірваний за рішенням суду у разі невиконання сторонами їх обов'язків, передбачених ст. ст. 22, 23 цього Закону та договором, у разі випадкового знищення чи по­шкодження об'єкта оренди, яке суттєво перешкоджає перед­баченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

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

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

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

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

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

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

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

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

У разі виявлення таких недоліків орендар має право:

вимагати зменшення орендної плати або відшкодування витрат на усунення недоліків земельної ділянки;

утримувати певну суму понесених ним витрат на усунен­ня недоліків орендної плати, попередньо повідомивши про це орендодавця;

вимагати дострокового розірвання договору.

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

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

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

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

а) тимчасової непрацездатності (хвороби);

б) інвалідності;

в) призову на строкову військову службу до Збройних Сил України, інших військових формувань, створених відпо­відно до законодавства України;

г) навчання з відривом від виробництва;

д) обрання на виборні посади в органи місцевого самовря­дування та органи державної влади України, якщо згідно з законами України він не може суміщати свою службо­ву діяльність з іншою посадою, займатися підприємниць­кою діяльністю, одержувати від цього прибуток.

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

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

Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

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

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

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

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

***Питання для самоконтролю і семінару***

Чи можна вважати оренду землі одним із видів тимчасового користування землею?

Хто є орендодавцями земельних ділянок приватної форми власності?

Хто є орендодавцями земельних ділянок які перебувають у комунальній формі власності?

Хто є орендодавцями земельних ділянок які перебувають у державній формі власності?

Хто може бути орендарями земельних ділянок?

Які права мають землекористувачі?

Чи є правомірним припинення права землеко­ристування у зв'язку з вилученням земельної ділянки для суспільних потреб? Чи можна цей факт оспорювати в судовому порядку?

Які обмеження стосуються оренди земель сіль­ськогосподарського призначення?

Які обов’язки мають землекористувачі?

Як здійснюється порядок надання земельних ділянок у постійне землекористування юридичним особам?

В чому суть поняття оренди землі?

Що є об’єктами оренди землі?

Що таке договір оренди землі?

Які терміни оренди земельних ділянок передбачені?

Що таке суборенда?

Які істотні умови договору оренди землі

Як здійснюється механізм здійснення договору оренди?

Які права має орендодавець?

Які права має орендар?

Які обов’язки має орендодавець?

Які обов’язки має орендар?

**Лекція № 1.5**

**Правове забезпечення земельного сервітуту та добросусідства в Україні**

**План лекції**

1. Поняття та види земельних сервітутів

2. Правовий режим земельних сервітутів

3. Обмеження щодо використання земельних ділянок

**Література**

Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-ІІІ.

Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинича. -К.: Видавничий дім "Ін Юре", 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша I.I.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

**Зміст лекції**

**Поняття та види земельних сервітутів**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

За призначенням Земельним кодексом України встановлюються такі види земельних сервітутів:

проходу – право проходу або проїзду на велосипеді через чужу земельну ділянку;

проїзду – право проїзду на транспортному засобі проїзною частиною через чужу земельну ділянку;

інженерної комунікації – право прокладання та експлуатації державних, комунальних та приватних ліній електропередачі, зв`язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій через чужу земельну ділянку;

водопроводу – право проводити на свою земельну ділянку воду з чужої водойми або через чужу земельну ділянку;

водостоку – право відведення води зі своєї земельної ділянки на чужу або через чужу земельну ділянку;

водозабору – право забору води для потреб своєї земельної ділянки з чужої водойми та право проходу до водойми;

водопою – право поїти свою худобу та право прогону худоби, що веде через водойми;

прогону худоби – право прогону худоби та проходу через чужу земельну ділянку;

пасовища – право сінокосу та випасу худоби на чужій земельній ділянці в періоди, що відповідають місцевим умовам та звичаям;

будівництво – право зведення будівель та споруд на власній земельній ділянці з опорою на сусідню земельну ділянку, або будівель та споруд, що нависають над сусідньою земельною ділянкою на відповідній висоті, право зведення будівель та споруд на сусідній земельній ділянці;

ремонтно-будівельної смуги – право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;

охорони довкілля – право здійснювати на чужій земельній ділянці заходи щодо охорони довкілля;

вилову риби з берега водного об'єкта;

проведення науково-дослідних робіт – право тимчасового користування земельною ділянкою для проведення науково-дослідних робіт;

інші способи задоволення потреб, які не можуть бути забез­печені без встановлення відповідних земельних сервітутів.

**2. Правовий режим земельних сервітутів**

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

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

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

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

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

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

Земельні сервітути встановлюються на визначений та невизначений строк.

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

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

поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встанов­лено земельний сервітут, та власника земельної ділянки, на яку він встановлений;

відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут, від його подальшого використання;

рішення суду;

закінчення строку, на який було встановлено земельний сервітут.

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

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

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

визнанням права сервітуту в тому випадку, якщо власник відмовляє позивачу в установленому законним порядком праві;

поновленням становища, що існувало до порушення пра­ва сервітуту; присікання дій, що порушують право серві­туту чи створюють загрозу цього порушення. Дане пору­шення може виникнути в тому випадку, коли власник не заперечує сервітуту, але починає будівництво чи оранку на території ділянки, відведеної для здійснення сервіту­ту, і тим самим перешкоджає його здійсненню;

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

відшкодування збитків і відшкодування моральної шкоди.

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

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

**3. Обмеження щодо використання земельних ділянок**

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

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

Права на земельну ділянку можуть бути обмежені законом або договором:

забороною на продаж або інше відчуження певним осо­бам або дозволів на відчуження певним особам протягом установленого строку;

правом на переважну купівлю у разі її продажу;

умовою розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків у виз­наченому проектом порядку;

забороною на зміну цільового призначення земельної ділянки, зовнішнього вигляду нерухомого майна, рекон­струкції або знесення будинків, будівель, споруд без по­годження в установленому порядку;

умовою здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;

забороною на провадження окремих видів діяльності;

умовою додержання природоохоронних вимог або вико­нання визначених робіт, у тому числі щодо охорони ґрун­тового покриву, тваринного світу, рідкісних рослин, пам'я­ток природи, історії і культури, археологічних об'єктів, які розміщені на земельній ділянці;

умовою надавати право полювання, вилову риби, збиран­ня дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в уста­новлений час і в установленому порядку.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Питання для самоконтролю і семінару***

1. У чому полягає право земельного сервітуту?

2. Хто є суб’єктами земельного сервітуту?

3. Хто є об’єктами земельного сервітуту?

4. Назвіть найбільш поширені види земельного сервітуту?

5. Як здійснюється встановлення земельного сервітуту?

6. На яких підставах може бути встановлено зе­мельний сервітут, якщо власники (користувачі)двох сусідніх земельних ділянок не досягли зго­ди щодо його встановлення?

7.Чи с земельний сервітут предметом купівлі-продажу, застави та ін.?

8.В яких випадках дія земельного сервітуту припиняється на вимогу власника?

9. Як відбувається захист права сервітуту, якими способами?

10. В яких випадках право на земельну ділянку може бути обмежене?

11. Що таке охоронна зона, зона особливого режиму, зона санітарної охорони?

**Лекція № 1.6**

**Гарантії прав на землю**

**План лекції**

1. Поняття гарантій прав на землю

2. Способи захисту прав на землю

3. Правове забезпечення відшкодування збитків власникам земельних ділянок і землекористувачам

4. Вирішення земельних спорів

**Література**

Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-ІІІ.

Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинича. -К.: Видавничий дім "Ін Юре", 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша I.I.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

**Зміст лекції**

**Поняття гарантій прав на землю**

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

Гарантії прав на землю передбачено розділом V ЗК України. Умовно їх можна поділити на три різновиди:

гарантії захисту прав на землю;

гарантії, пов'язані з відшкодуванням збитків власникам зем­лі та землекористувачам;

гарантії, пов'язані з роз­в'язанням земельних спорів.

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

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

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

конфіскація земельної ділянки (ст. 148);

не відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення іноземним юридичним особам, якщо вони одержали її у спадщину, та не відчужену протягом року (ст.. 145);

використання земельної ділянки не за цільовим призначенням (ст.143) та деякі інші.

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

вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових зе­мель і чагарників для інших видів використання;

встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;

погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподар­ських угідь, лісових земель і чагарників;

приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель і ча­гарників у непридатний для використання стан;

не­одержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки.

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

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

претензії суб'єкта зе­мельних правовідносин щодо набуття або припинен­ня права власності на землю чи права землекористу­вання;

порушення земельних сервітутів і правил добросусідства;

порушення зобов'язань, що виника­ють внаслідок заподіяння шкоди власникам землі та землекористувачам, та деяких інших.

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

**2. Способи захисту прав на землю**

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

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

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

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

Захист прав на землю здійснюється в адміністра­тивному та судовому порядку.

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

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

*Речово-правові способи* захисту прав на землю без­посередньо спрямовані на захист суб'єктивного пра­ва власності на землю чи права землекористування осіб, які на момент порушення права не перебува­ють у зобов'язальних відносинах з порушником.

До цих способів захисту земельних прав нале­жать:

визнання прав на земельну ділянку;

віднов­лення стану земельної ділянки, який існував до по­рушення прав, і запобігання вчиненню дій, що по­рушують права або створюють небезпеку порушення прав;

витребування земельної ділянки з чужого не­законного володіння;

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

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

відшкодування збитків, заподіяних невиконанням або неналежним виконанням умов договорів (відчу­ження, придбання, оренди (суборенди) земельної ді­лянки та ін.);

повернення власникові земельної ділянки, наданої у користування за договором оренди, та деякі інші.

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

визнання угоди щодо земель­ної ділянки недійсною;

визнання недійсними рі­шень органів виконавчої влади або органів місцево­го самоврядування, які порушують права власників земельних ділянок і землекористувачів, тощо.

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

захист права спільної (спіль­ної часткової чи спільної сумісної) власності на зем­лю;

захист інтересів власників землі і землекористу­вачів у надзвичайних ситуаціях;

захист права влас­ності чи користування землею осіб, оголошених без­вісно відсутніми або померлими, тощо.

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

вимагати зменшення орендної плати або відшко­дування витрат на усунення недоліків земельної ділянки;

отримувати певну суму понесених ним ви­трат на усунення таких недоліків із орендної плати, попередньо повідомивши про це орендодавця;

вимагати дострокового розірвання договору. (Крім того, цей спосіб захисту може бути пов'язаний з повер­ненням незаконно чи самовільно зайнятих земель­них ділянок, щодо яких землевласники або землеко­ристувачі фактично позбавлені володіння ними).

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

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

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

недодержа­но встановленої форми (наприклад, відповідно до ви­мог ст. 132 ЗК України, ст. 13 Закону України «Про оренду землі» це має бути письмова форма);

немає нотаріального посвідчення; не зазначено всі істотні умови визначеної угоди;

коли угода укладається з метою, що суперечить інтересам держави і суспіль­ства (наприклад, продаж земельних ділянок держав­ної або комунальної власності іноземним державам, іноземним юридичним особам особливо цінних зе­мель);

коли угода укладається неповнолітнім, грома­дянином, визнаним недієздатним, обмеженим у діє­здатності внаслідок зловживання спиртними напоя­ми або наркотичними засобами, нездатним розуміти значення своїх дій;

коли угода укладається внаслі­док помилки, обману, насильства, погрози тощо.

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

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

Серед інших, передбачених законом способів за­хисту прав на землю, можна виділити відшкодуван­ня заподіяних збитків, визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого са­моврядування, захист інтересів власників землі і землекористувачів у надзвичайних ситуаціях, за­хист права спільної власності на землю, захист пра­ва власності чи користування землею осіб, які ого­лошені безвісно відсутніми або померлими, тощо.

**3. Правове забезпечення відшкодування збитків власникам земельних ділянок і землекористувачам**

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

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

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

У ст. 156 ЗК України подано перелік підстав від­шкодування збитків. Він не є вичерпним і не підля­гає обмеженому тлумаченню. До його складу вхо­дять різні за своїм характером підстави. Серед них можна виділити групу тих, які належать до право­мірних дій, і самостійну групу підстав, які є резуль­татом земельних правопорушень, тобто дій неправо­мірних. *Першу групу підстав становлять:*

вилучення (викуп) сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників для потреб, не пов'язаних із сільсько­господарським і лісогосподарським виробництвом;

тимчасове зайняття зазначених угідь, земель і ча­гарників для інших видів використання;

встанов­лення обмежень щодо використання земельних ді­лянок.

*До другої групи входять*:

погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивос­тей сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників;

приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників у непридатний для використання стан тощо.

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

Коло суб'єктів, на яких закон покладає обов'язок відшкодовувати збитки власникам землі та землеко­ристувачам, визначає ст. 157 ЗК України. Згідно з цією нормою земельно-правові збитки відшкодову­ють органи виконавчої влади, органи місцевого са­моврядування, громадяни і юридичні особи у разі використання відповідних земельних ділянок або коли їхня діяльність обмежує права власників зе­мельних ділянок і землекористувачів чи погіршує якість земель, розташованих у зоні їхнього впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

Особливість відшкодування земельно-правових збитків полягає в тому, що ці збитки можуть від­шкодовувати не самі особи, які заподіяли шкоду, а той суб'єкт, в інтересах якого діяла особа, що запо­діяла шкоду. Так, при вилученні (викупі) сільсько­господарських угідь, лісових земель і чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом, за рішенням уповноважених органів виконавчої влади або орга­нів місцевого самоврядування збитки землевласни­ків і землекористувачів, заподіяні таким вилучен­ням (викупом), відшкодовують не названі органи, а особи, в інтересах яких було вилучено (викуплено) відповідні земельні ділянки.

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

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

Збитки, заподіяні власникам землі і землекорис­тувачам тимчасовим зайняттям сільськогосподар­ських угідь, лісових земель і чагарників для інших видів використання, відшкодовують у разі передачі їх на основі угоди з власником землі або за пого­дженням із землекористувачем юридичні особи — підприємства, установи та організації, які здійсню­ють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи відповідно до ст. 97 ЗК України.

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

Новелою чинного ЗК України є положення про те, збитки власникам землі і землекористувачам відшкодовують у разі встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок. Таку можливість передбачає ст. 111. Це право може бути обмежено на певний строк законом або договором шляхом встановлення різного роду зобов'язань, обмежень та умов. Такі обмеження за своєю сутністю є правомір­ними і становлять відносно самостійну групу. До цієї групи належать також обмеження, пов'язані з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон (статті 91 і 96 ЗК України).

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

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

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

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

**4. Вирішення земельних спорів**

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

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

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

неврегульованість відповідних відносин чинним законодав­ством;

внутрішня суперечливість норм земельного законодавства, що регулюють однотипні відносини;

суперечливість між нормами земельного права і нор­мами інших природноресурсових галузей права, які регулюють близькі за змістом положення;

розбіж­ності у розумінні положень законодавства та недостатня правова поінформованість учасників земель­но-правових спорів.

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

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

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

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

з приводу володіння, користування і розпоряджання земельними ділянками, що перебу­вають у власності;

щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей;

що виникають внаслідок незгоди власників землі або землекорис­тувачів *з* рішенням органів державної влади з пи­тань земельних ресурсів чи органів місцевого само­врядування;

з приводу оренди земельних ділянок.

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

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

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

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

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

Земельні спори вирішують уповноважені органи у порядку, встановленому законом. Так, згідно зі ст. 158 ЗК України земельні спори вирішують суди, органи місцевого самоврядування, органи виконав­чої влади з питань земельних ресурсів. Беручи до уваги конституційне положення про те, що юрис­дикція судів поширюється на всі правовідносини (ч. 2 ст. 124 Конституції України), слід зазначити, що питома вага земельних спорів, що їх вирішують суди, зростає. Разом з тим ч. 2ст. 158 ЗК України передбачає, що окрему категорію земельних спорів мають розглядати виключно суди, зокрема судовому вирішенню підлягають земельні спори з приводу во­лодіння, користування і розпоряджання земельни­ми ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежуван­ня територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Цей перелік є вичерпним. Таким чином, суд розгля­дає виключно йому підвідомчі спори, передбачені п.2 ст.158 ЗК України:

скарги на рішення, прийняті в позасудовому порядку;

земельні спори, підвідомчі органам місцевого самоврядування, але сторони без­посередньо звернулися до суду (земельні спори в ме­жах населених пунктів щодо меж земельних діля­нок, що перебувають у власності чи користуванні громадян, додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах);

земельні спори, підвідомчі орга­нам виконавчої влади з питань земельних ресурсів, але сторони також звернулися безпосередньо до суду (спори щодо меж земельних ділянок за межами на­селених пунктів, обмежень у використанні земель і земельних сервітутів);

майнові спори, пов'язані із земельними відносинами (вимоги про відшкодуван­ня збитків, заподіяних вилученням чи викупом зе­мельної ділянки для державних чи громадських по­треб, тощо).

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

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

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

Порядок розгляду земельних спорів зазначеними органами встановлений ст. 159 ЗК України. У цьому разі суб'єктами, які беруть участь у вирішенні зе­мельного спору, є заявник, відповідач або уповнова­жені ними представники, суб'єкти, які вирішують спір, а також суб'єкти, які не зацікавлені у розгляді спору, але їхня участь є допоміжною у вирішенні спору (експерти, свідки) та ін.

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

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

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

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

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

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

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

***Питання для самоконтролю і семінару***

Як ви розумієте термін «гарантії» щодо права власності на землю?

Які ви знаєте різновиди гарантій захисту правна землю?

Назвіть випадки, коли власник може бути по­збавлений права власності на землю.

Якими є підстави звернення до суду за вирішен­ням земельних спорів?

Які ви знаєте способи захисту земельних прав?

Які дії згідно з земельним законодавством не­правомірно обмежують права власників землі і землекористувачів?

У якому порядку здійснюється захист прав на землю?

У чому полягає сутність речово-правових спосо­бів захисту прав на землю?

Які способи захисту прав є зобов'язально-право­вими?

10.Назвіть коло суб'єктів, на яких закон покладає обов'язок відшкодовувати збитки власникам землі та землекористувачам.

Що прийнято розуміти під збитками?

Що означає «відшкодування збитків в натурі»?

Як класифікують земельні спори?

Що може стати предметом земельного спору?

Які права, визначені земельним законодав­ством, мають сторони земельного спору?

І6. Які спори вважають спорами екологічного спря­мування?

Які органи вирішують земельні спори?

Які органи вирішують спори в адміністративно­му порядку?

Назвіть суб'єктів земельного спору.

Які суди вирішують земельні спори, сторонами у яких виступають юридичні особи або громадяни-підприємці?

**Лекція № 1.7**

Державне управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів

**План лекції**

1. Земельний фонд України як об’єкт правового регулювання

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

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

4. Поділ земельного фонду на категорії земель

5. Землеустрій

6. Державний земельний кадастр

7. Контроль за використанням та охороною земель

8. Моніторинг земельних ресурсів та його значення

**Література**

Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-ІІІ.

Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинича. -К.: Видавничий дім "Ін Юре", 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша I.I.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

**Зміст лекції**

**1. Земельний фонд України як об'єкт правового регулювання**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Державне управління є способом організації діяльності державних органів з метою забезпечити виконання правових норм і впорядкування суспіль­них відносин у тій чи іншій сфері. Управління у га­лузі використання та охорони земель є різновидом, складовою управління природокористуванням та охороною довкілля. Метою управління земельними ресурсами є вирішення проблем раціонального вико­ристання та охорони земель шляхом організованої, цілеспрямованої діяльності суб'єкта управління. Го­ловного ознакою, за якою цей різновид виділяють як самостійний, є земля – основне національне багат­ство, що перебуває під особливою охороною дер­жави.

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

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

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

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

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

*До спеціальних функцій відносять такі:*

надання і вилучення земель; моніторинг стану земельних ре­сурсів і динаміки його змін;

ведення державного зе­мельного кадастру;

землеустрій; справляння плати за землю;

державний контроль за раціональним ви­користанням і охороною земель;

вирішення земель­них спорів; притягнення до юридичної відповідаль­ності та інші.

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

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

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

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

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

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

Органи управління у галузі використання та охо­рони земель мають розгалужену систему, яка діє у межах повноважень, визначених земельним та іншими галузями права України. Зазначена система функціонує як єдиний взаємопов'язаний механізм.

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

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

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

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

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

Повноваження Кабінету Міністрів України у галу­зі земельних відносин визначено ЗК України (ст. 13та ін.). Зокрема, відповідно до п. 2 ст. 84 ЗК Украї­ни він здійснює повноваження власника щодо зе­мель державної власності згідно з законом у межах і порядку, визначених Кодексом; за погодженням з Верховною Радою України має повноваження на  
продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, іноземним державам та іноземним юридичним особам (п. 1 ст. 129 ЗК України); упов­новажений надавати у постійне користування зе­мельні ділянки із земель державної власності юри­дичним особам у випадках, визначених статтями 9 і 150 ЗК України (п. 7 ст. 122); має право приймати рішення щодо вилучення земельних ділянок державної власності, які перебувають у постійному користуванні, для суспільних та інших потреб (п. 2 ст. 149); визначає порядок встановлення та зміни ці­льового призначення земель (ч. З ст. 20 ЗК); надає дозвіл на проведення розвідувальних робіт на зем­лях заповідників, національних природних парків, дендрологічних і ботанічних садів, археологічних пам'яток (п. З ст. 97); затверджує методику грошо­вої та експертної оцінки землі (п. 8 ст. 128); здій­снює інші повноваження.

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

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

Серед повноважень Міністерства екології та при­родних ресурсів України як центрального органу ви­конавчої влади з питань екології та природних ресурсів у галузі земельних відносин ст. 14 ЗК Украї­ни виділяє: участь у розробці та реалізації загально­державних і регіональних програм використання та охорони земель; організація моніторингу земель; участь у розробці нормативних документів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів; здійснення державної екологічної експертизи земле­користування; внесення пропозицій щодо формуван­ня державної політики у галузі охорони та раціо­нального використання земель; міжнародне співро­бітництво з питань охорони земель тощо.

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

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

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

**4. Поділ земельного фонду на категорії земель**

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

землі сільськогосподарського призначення;

землі житлової та громадської забудови;

землі природно-заповідного та іншого приро­доохоронного призначення;

землі оздоровчого призначення;

землі рекреаційного призначення;

землі історико-культурного призначення;

землі лісового фонду;

землі водного фонду;

землі промисловості, транспорту, зв'язку, енер­гетики, оборони та іншого призначення.

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

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

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

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

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

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

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

**5. Землеустрій**

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

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

Суб'єктами землеустрою є органи державної вла­ди та органи місцевого самоврядування, юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрій, зем­левласники і землекористувачі, а об'єктами — тери­торія України, території адміністративно-територі­альних утворень або їхніх частин, території землево­лодінь і землекористувань чи окремі земельні ді­лянки.

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

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

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

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

У процесі реалізації зазначених завдань важли­вим є проведення державної землевпорядної експер­тизи, яка визначає: питання правового забезпечення проектних рішень; відповідність передбачених захо­дів завданню на проектування, вимогам раціональ­ного використання і охорони земель та нормативно-технічним документам; запропоновані проектною документацією рішення стосовно знімання, збере­ження та використання родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних з порушенням земель, проведенням їх рекультивації.

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

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

**6. Державний земельний кадастр**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**7. Контроль за використання та охороною земель**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Певні контрольні повноваження надвідомчого ха­рактеру у сфері земельних відносин також мають: органи інших міністерств, зокрема органи держав­ного санітарного нагляду Міністерства охорони здо­ров'я України (у частині додержання санітарного за­конодавства при використанні земельних ділянок, встановлення і забезпечення правового режиму сані­тарно-захисних, оздоровчих, рекреаційних зон то­що); органи Держбуду (у частині контролю за забу­довою територій міст та інших населених пунктів, надання земельних ділянок у містах, додержання містобудівних правил і норм тощо); органи Мініс­терства аграрної політики (у частині контролю за охороною ґрунтів сільськогосподарського викорис­тання); органи Держкомлісу (у частині контролю за охороною і використанням земель лісового фонду); органи Державного комітету водного господарства України (у частині контролю якості зрошуваних і осушуваних земель) та деякі інші.

**8. Моніторинг земельних ресурсів та його значення**

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

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

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

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

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

збір інформації про стан земель за спеціальним  
переліком показників;

створення банку даних;

аналіз і обробка інформації;

порівняння фактичних параметрів з нормативними;

районування земель за категоріями згідно з нор­мативами;

розробка заходів реагування адекватному еколо­гічному станові земель.

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

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

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

***Питання для самоконтролю і семінару***

Дайте визначення державному управлінню.

Назвіть основні функції державного управління.

Які функції державного управління у сфері зе­мельних відносин ви знаєте?

Назвіть органи загальної компетенції, які здій­снюють відповідні управлінські функції у галузі земельних відносин.

Які органи є спеціальними органами державного управління в земельній сфері?

Назвіть повноваження Верховної Ради України у галузі управління використання та охорони зе­мель.

Які повноваження належать Кабінетові Міністрі України у галузі земельних відносин?

Який державний орган є центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів?

Які управлінські функції у сфері земельних від­носин виконують органи місцевого самовряду­вання?

На які категорії земель поділяється земельний фонд України?

Яка мета здійснення землеустрою?

Що таке Державний земельний кадастр?

Дайте визначення моніторингу земель.

Назвіть складові моніторингу земель.

Чим моніторинг земель відрізняється від зе­мельного кадастру?

Які органи здійснюють моніторинг земель?

Чому моніторинг земель є складового моніто­рингу довкілля?

Сформулюйте завдання державного контролю за використанням та охороною земель.

Які органи здійснюють державний контроль?

Які повноваження мають державні інспектори при здійсненні контролю за використанням та охороною земель?

**Лекція № 1.7**

**Правове регулювання обігу земельних ділянок**

**План лекції**

1. Правові засади купівлі-продажу земельних ділянок

2. Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення

3. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян

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

**Література**

Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-ІІІ.

Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинича. -К.: Видавничий дім "Ін Юре", 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша I.I.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

**Зміст лекції**

**1. Правові засади купівлі-продажу земельних ділянок**

Купiвля-продаж земельних дiлянок здiйснюється увiдповi­дностi з Порядком посвiдчення договорiв вiдчуження земель­них дiлянок та права на земельну частку (пай), посвідченого сертифiкатом. Даний Порядок розроблений Мiнюстом Укpaї­ни i Держкомземом України та затверджений спiльно виданим ними наказом вiд 6 червня 1996 р. №14/5;48 (iз змiнами та доповненнями, внесеними згiдно з наказом Мiнюсту України та Держкомзему України вiд 01.06.98 р. №31/5; 59) з метою забезпечення реформування земельних вiдносин, удосконален­ня методiв приватизацiї земельних дiлянок, забезпечення умовзапровадження земельного обiгу вiдповiдно до Земельного кодексу України, Закону України «Про плату за землю», Дек­рету Кабiнету Mіністрів України "Про приватизацiю земельних дiлянок", Указiв Президента України "Про невiдкладнi заходи щодо прискорення земельної реформи усферi сiльськогосподарського виробництва", "Про приватизацiю та оренду земель­них дiлянок не сiльськогосподарського призначення для здiйснення підприємницької дiяльностi", "Про порядок паюван­ня земель, переданих уколективну власнicть сiльськогоспо­дарським пiдприємствам i органiзацiям" та "Про захист прав власникiв земельних часток (паїв)".

Цей порядок застосовується щодо випадкiв вiдчуження власниками земельних дiлянок для ведення селянського (фер­мерського) господарства, ведення особистого пiдсобного госпо­дарства, будiвництва та обслуговування жилого будинку i гос­подарських будiвель (присадибна дiлянка), садiвництва, дачного i iндивiдуального гаражного будiвництва, а також вiдчуження права на земельну частку (пай), посвiдченого сертифiкатом.

Купiвля-продаж земельних дiлянок громадянами для веден­ня селянського (фермерського) господарства умiсцевих Рад понад площу, що передається безплатно, провадиться з дотри­манням вимог Земельного кодексу України.

Рiшення вiдповiдної Ради з цього питання є пiдставою для укладання договору купiвлi-продажу земельної дiлянки та його нотарiального посвiдчення.

Громадяни мають право продавати або iншими способами вiдчужувати (заповiдати, дарувати, обмiнювати) без змiни цiльового призначення земельнi дiлянки, а також право на зе­мельну частку (пай), посвiдчене сертифiкатом.

У випадках продажу права на земельну частку (пай), по­свiдченого сертифiкатом, переважне право на його придбання мають члени колективних сiльськогосподарських пiдприємств, сiльськогосподарських кооперативiв, сiльськогосподарських акцiонерних товариств, а також селянськi (фермерськi) госпо­дарства та громадяни, якi мають право їх створити.

Договiр вiдчуження земельної дiлянки посвiдчується в но­тарiальному порядку. У разi продажу земельної дiлянки застосовується rpошова оцiнка цiєї дiлянки, яка провадиться Державним комітетом України по земельних ресурсах та його органами на мiсцях за методикою, затвердженою Кабiнетом МіністрівУкраїни. Продаж земельної дiлянки громадянам здійснюється за цiною, визначеною за згодою cтopiн.

Сплата вартості земельної дiлянки, придбаної за договором купiвлi-продажу, коли продавцем виступає вiдповiдна мicцева Рада, здiйснюється шляхом перерахування покупцем вiдповiд­ної суми на банкiвський рахунок продавця.

Сплата вартості земельної дiлянки, права на земельну част­ку (пай), посвiдченого сертифiкатом, коли покупцем виступає мicцева Рада, а продавцем є громадянин, здiйснюється упоряд­ку, визначеному за згодою сторін.

До договору купiвлi-продажу, коли продавцем є вiдповiдна мicцева Рада, додається рiшення цiєї Ради про продаж земельної дiлянки та план земельної дiлянки з визначенням її розмiрiв. При вiдсутностi плану земельної дiлянки він виготовляється землевпорядними та iншими органiзацiями, якi мають на це дозвiл, за рахунок коштiв продавця.

До договору купiвлi-продажу земельної дiлянки якщо про­давцем є громадянин, додається державний акт на право влас­ностi продавця на земельну дiлянку. У випадку, коли продаєть­ся частина земельної ділянки, нотapiyc робить вiдповiднi вiдмiтки на державному aктi на право власностi продавця на земельну дiлянку. Державний акт, на пiдставi якого була по­свiдчена угода про продаж всієї земельної дiлянки, приєднується до примiрника угоди, що залишається у справах натарiальної контори чи приватного нотapiyca. Вiдмiтка у паспортi з цього приводу погашається вiдповiдною місцевою Радою. Другий примiрник державного акта, який зберiгається в мiсцевiй Paдi, також погашається нею та передається до apxiву.

Якщо договiр обтяжений заставою землi, то питання купiвлi-продажу земельної дiлянки вирiшуються вiдповiдно до Закону України "Про заставу".

В ycix випадках до договору вiдчуження земельної дiлянки додається довiдка про визначення грошової оцiнки земельної дiлянки.

Договiр купiвлi-продажу земельної дiлянки без вказаних документiв, у тому числi про сплату вартості земель­ної дiлянки, реєстрації у мiсцевiй Paдi не підлягає.

Справляння державного мита при купiвлi-продажу земель­ної дiлянки, права на земельну частку (пай), посвiдченого сер­тифiкатом, здiйснюється у вiдповiдностi iз законодавством України.

Право власностi на земельну дiлянку виникає пicля вста­новлення землевпорядними органiзацiями меж земельної дiлян­ки в нaтypi (на мicцевостi) i одержання державного акта, що посвiдчує це право.

**2. Продаж земельних дiлянок несiльсько­господарського призначення**

Продаж земельних дiлянок несiльськогосподарського при­значення регламентується Указом Президента України "Про продаж земельних дiлянок несiльськогосподарського призна­чення" вiд 19 сiчня 1999 р. № 32. Даний продаж стосується зе­мель, що перебувають у державнiй або комунальнiй власностi i запроваджується з метою створення умов для ефективного використання землi, стимулювання підприємницької діяльності, заохочення iнвестицiй.

Об’єктами купiвлi-продажу вiдповiдно до цього Указу є земельні ділянки, на яких знаходяться об’єкти нерухомого май­на, в тому числі об’єкти незавершеного будівництва та закон­cepвoвaнi об’єкти, що приватизовані (вiдчуженi) вiдповiдно дозаконодавства України.

Дiя цього Указу не поширюється на:

земельнi дiлянки, наданi у користування та переданi у власнiсть громадянам України iз земель, що перебувають у державній або комунальний власності, для ведення осо­бистого підсобного господарства, будівництва та обслуго­вування жилого будинку i господарських будівель, дачно­гоi гаражного будівництва, садівництва, а також громадянам i юридичним особам України для ведення то­варного сільськогосподарського виробництва;

земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності i не можуть бути передані у колектив­ну та приватну власнicть.

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

Покупцями земельних дiлянок несiльськогосподарського призначення можуть бути: громадяни України - суб'єкти підприємницької дiяльності­; юридичні особи України.

3емельна ділянка несільськогосподарського призначення може придбаватися одним покупцем, а також кількома покуп­цями у спільну сумісну або у спільну часткову власність.

3емельнi ділянки несільськогосподарського призначення продаються покупцям, яким належать об’єкти нерухомого май­на, що розташовані на такій земельній дiлянцi.

3емельнi ділянки несільськогосподарського призначення, що підлягають продажу, щорічно визначаються у переліку, який затверджується радами або уповноваженими ними органами, місцевими державними адмiнicтрацiями, Радою Mіністрів Авто­номної Республiки Крим.

На пiдставi затвердженого щорічного переліку вiдповiднi мicцевi державні органи земельних pecypciв розробляють технічний паспорт кожної земельної ділянки, в якому зазначається її правовий режим, кiлькicнi та якicнi характеристики, а також проект її відведення.

Положення про технічний паспорт земельної дiлянки не­ сільськогосподарського призначення, яка пiдлягає продажу, затвер­джується Державним Комітетом України по земельних ресурсах.

Громадяни – суб’єкти підприємницької дiяльностi та юри­дичнi особи України, заiнтересованi у купiвлi земельних дiля­нок несільськогосподарського призначення, подають до вiдпо­вiдної сільської, селищної, мicької ради або уповноваженого нею органу, мicцевої ради або уповноваженого нею органу, місцевої державної aдмiнicтpaцiї, Ради MiнicтpiBв Автономної Респуб­лiки Крим заяву (клопотання) установленого зразка.

3разок заяви (клопотання) та порядок її подання затверд­жуються Кабінетом Miнicтpiв України.

Сільська, селищна, мicькa рада або уповноважений нею орган, мicцева державна адмiнicтрацiя, Рада Miнicтpiв Автоном­ної Республіки Крим у мicячний строк вiд дня надходження заяви (клопотання) приймає рішення про продаж земельної ділянки несільськогосподарського призначення.

Рiшення сiльської, селищної, міської ради або уповноваже­ного нею органу, місцевої державної адмiнiстрацii, Ради Miнicтpiв Автономної Республiки Крим є підставою для укла­дення договору купiвлi-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення між покупцем i продавцем.

Органiзацiю купiвлi-продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення здійснюють мicцевi державні орга­ни земельних pecypciв.

Договiр купiвлi-продажу земельної дiлянки несільськогосподарського призначення пiдлягає нотаріальному посвідченню i є пiдставою для оформлення вiдповiдного державного акта на право власності на цю земельну ділянку.

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

Оплата вapтocтi земельної ділянки несільськогосподарського призначення може здійснюватися за згодою cтopiн iз розст­роченням платежу.

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

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

Державний акт на право власності на землю реєструється мicцевими державними органами земельних pecypciв. Форму державного акта на право власності на землю затверджує Каб­iнeт Miнicтpiв України.

Кошти, одержані від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у державній або комунальній власності, у розмiрi 90 вiдсоткiв зараховуються вiдповiдно до Державного бюджету Україiни або на спецiальнi бюджетнi рахунки рад, на території яких знаходяться придбані земельні ділянки.

Для компенсації витрат, пов'язаних з органiзацiєю продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на рахунки місцевих державних органів земельних pecypciв зара­ховується 10 вiдсоткiв вapтocтi проданих земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебували у державній або комунальній власності.

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

Громадяни - суб’єкти пiдприємницькоi дiяльностi та юри­дичнi особи України, якi є власниками об’єктів нерухомого майна, в тому числi об’єктів незавершеного будівництва та за­консервованих об’єктів, що приватизовані (вiдчуженi) вiдповi­дно до законодавства України, подають вiдповiдно заяву та клопотання про купівлю земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких цi об’єкти розташовані, за зраз­ками згідно з додатками:

щодо земель комунальної власності – до вiдповiдної сiльської, селищної, міськoї ради або уповноваженого ними органу;

щодо земель державної власностi – до вiдповiдної мiсце­вої державної адмiнiстрації, Ради Міністрів Автономної Республiки Крим.

У заявi громадянина України – суб'єкта підприємницької дiяльностi зазначаються вiдoмостi про заявника: прізвище, iмя, по батькові та паспортні дані: серія i номер, ким i коли вида­ний, мicце проживання, iдентифiкацiйний номер фiзичної осо­би – платника податкiв та iнших обов'язкових платежiв, у кло­потаннi юридичної особи України найменування, місцезнаходження, банкiвськi реквізити, органiзацiйно-правова форма, iдентифiкацiйний код.

До заяви (клопотання) додаються тaкi документи:

копiя свiдоцтва про державну реєстрацію суб'єкта пiдприємницької дiяльностi;

договiр купiвлi-продажу об'€кта нерухомого майна, що знаходиться на земельнiй дiлянцi, або iншi документи, що посвiдчують право власностi на нього;

державний акт на право постійного користування землею або договір на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди).

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

Сiльська, селищна, мicькa рада або уповноважений нею орган, мicцева державна адмiнiстрацiя, Рада міністрів Авто­номної Республiки Крим пicля надходження заяви (клопо­тання) у тepмiн, визначений Указом Президента Україiни вiд19 сiчня 1999 р. № 32, приймає рiшення про вiдмову в про­дажу земельної дiлянки несільськогосподарського призначен­ня з таких підстав:

неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;

виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;

стало відомо, що стосовно покупця порушено справу про банкрутство або про припинення дiяльностi юри­дичної особи.

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

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

**3. Безоплатна передача земельних дiлянок у власнiсть громадян**

3емельним кодексом України передбачена безоплатна пе­редача земельних ділянок у власність громадян iз земель права державної або комунальної власності. Ця передача здiйснюєть­ся мicцевими державними адмiнiстрацiями або органами мiсце­вого самоврядування в межах їх повноважень.

Громадянин, зацікавлений у приватизацil земельної ділянки, яка знаходиться у його користуванні, подає заяву до вiдпо­вiдної місцевої державної адмiнicтрацiї або органу місцевого самоврядування за місцем знаходженням його земельної ділянки. 3азначена земельна ділянка передається у власнicть грома­дянину на пiдставi вiдповiдного рішення цих opraнів та кадас­трових матерiалiв, що підтверджують її pозмip.

Громадянин, зацiкавлений в одержаннi безоплатно у власнiсть земельної ділянки, яка перебуває в державний або комунальній власностi, для цілей, передбачених Кодексом, подає заяву до сільської, селищної, міської ради або до місцевої державної адмiнiстрацiї за місцем знаходженням земельної ділянки. У заяві зазначаються бажані розмipи i мicце розташування ділянки та мета її використання.

Вiдповiдна сiльська, селищна, мicькa рада чи мicцева держав­на адмiнicтрацiя розглядає заяву, i в разi згоди на передачу зе­мельної дiлянки у власність, дає дозвiл на замовлення проекту її відведення. Склад, змiст проекту відведення земельної дiлян­ки та порядок його розгляду i затвердження встановлюються спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних pecypciв.

Вiдповiдна сiльська, селищна, мicькa рада чи мiсцева держав­на адмiнiстрацiя у мicячний строк розглядає проект відведен­ня земельної дiлянки та приймає вiдповiдне рiшення.

У разi вiдмови сільської, селищної, міської ради чи місцевої дер­жавної aдмiнicтpaцiї у передачi земельної дiлянки у власнiсть або залишення заяви без розгляду питання вирiшується в судовому порядку. Рiшення суду є пiдставою для розробки проекту вiдвeдeн­ия земельної дiлянки, перенесення в натуру (на мicцeвiсть) i видачі документа, що посвiдчyє право власності на землю.

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

для ведення фермерського господарства – в розмipi зе­мельної частки (паю), визначеної для недержавних сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство;

для ведення селянського господарства – до 2 га;

для будівництва i обслуговування житлових будинків у сільських населених пунктах – до 0,25 га, в селищах – до 0,15 га, в мicтax – до 0,1 га;

для iндивiдуального дачного будiвництва – до 0,1 га;

для будiвництва iндивiдуальних гаражiв – до 0,01 га.

*Громадяни, якi виявили бажання вести фермерське госпо­дарство, подають до мicцевої державної адмiнicтрацiї, якщо зе­мельна дiлянка перебуває в державнiй власностi, або до сільської, селищної, міської ради, якщо земельна дiлянка перебуває в комунальнiй власностi,* заяву, пiдписану головою створюваного фермерського господарства.

у заявi на вiдведення земельної дiлянки зазначаються: бажанi розміри i мicце розташування земельної дiлянки; кiлькicть членiв фермерського господарства; вiдомостi про досвiд роботи в сiльському господарствi i наявнicть квалiфiкацil або спецiальної пiдготовки.

3аяву громадянина про передачу земельної дiлянки у власнicть або надання в оренду вiдповiдна мicцева державна адмiнicтрацiя або сiльська, селищна, мicькa рада розглядає у мiсячний строк. У разi їх згоди щодо передачi або надання земельної ділянки грома­дянин замовляє розроблення проекту її відведення.

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

Рiшення про передачу у власнicть або надання в оренду земель громадянам для ведення фермерського господарства приймають вiдповiднi мiсцевi державні адмiнiстрацiї або сільські, селищні, міські ради у мiсячний строк.

**4. Право дарування, успадкування, обміну та застави земельних дiлянок**

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

По договору дарування одна сторона безоплатно передає iншiй стороні земельну дiлянку у власнiсть.

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

У вiдповiдностi з вимогами Земельного кодексу України – власник земельної дiлянки може передавати земельну ділянку або її частину у власнicть громадянину, юридичний особi, а також державi або органу місцевого самоврядування за догово­ром дарування.

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

Дарування земель права державної i комунальної власності не допускається.

Громадяни та юридичні особи можуть відмовитися вiд да­рованих земельних дiлянок за будь-яких обставин.

Нотарiально посвiдчений договiр дарування земельної дiлянки або її частини є пiдставою для видачi новому власни­ку дiлянки державного акта на право власностi на землю.

Успадкування земельної дiлянки виникає на пiдставi цив­iльного законодавства за заповiтом або законом. У разi успад­кування за заповiтом право приватної власності виникає на пiдставi складеного у вiдповiдностi з законодавством заповiту власника земельної дiлянки в порядку та в строки, встановленi заповiтом i законом. Спадкоємець стaє власником землi пicля проходження процедури вступу до успадкування i peєстpaцiї права власностi в державних органах. Успадкування по закону здiйснюється в порядку, встановленому законом, у вiдповiд­ностi з правилами спадкування майна родичами померлого.

Згiдно з вимогами Земельного кодексу України у разi cмepтi громадянина право власностi на належну йому земельну дiлян­ку або її частину переходить у спадщину за заповiтом або за­коном на пiдставi цивiльного законодавства з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом.

Не допускається подiл мiж спадкоємцями земельної дiлян­ки, якщо це призводить до унеможливлення використання її запризначенням.

За вiдcутностi спадкоємцiв або у разi вiдмови вiд спадкоєм­ства земельна дiлянка передається у державну власнiсть.

У разi успадкування земельної ділянки особою, яка не досяг­ла повноліття, її законні представники можуть до досягнення спадкоємцем повноліття передавати цю земельну ділянку в оренду. Cвiдoцтво про успадкування земельної дiлянки є пiдставою для видачi спадкоємцю державного акта на право власності на землю.

Земельна ділянка фермерського господарства, яка успадковується, подiлу мiж спадкоємцями не пiдлягає i передається тому iз членів господарства або iз членів спадкоємцiв будь-якої черги, хто виявив бажання вести фермерське господарство. Спадкоємець фермерського господарства повинен вiдповiдати вимогам Земельного кодексу. За наявностi декiлькох спад­коємцiв спiр про переважне право спадкоємця фермерського господарства розглядається в судовому порядку.

Спадкоємцi у разi вiдмови вiд участi у веденнi фермерсько­го господарства мають право на вiдчуження земельної ділянки шляхом продажу фермерського господарства та одержання вiдповiдної частини спадщини.

Із судового рiшення право приватної власностi на землю виникає у тих випадках, коли судом приймається рiшення про надання чи поновлення права приватної власностi на землю громадянина чи юридичноїособи.

Дане рiшення приймається в порядку судового захисту пра­ва власності на землю. Способи захисту передбачені законодав­ством i вiдповiдають способам захисту права власностi на зем­лю взагалi.

До пiдстав придбання земельної ділянки, що допускаються законом, вiдносяться: спадкування земельної дiлянки; придбання за давнiстю користування.

Виникнення права приватної власностi земельної дiлянки за давнicтю користування нею можливе лише у випадку довгого, вiдкритого i безперервного володiння землею як своїм власним майном. Тому виключена можливість придбання права власності за давністю користування, якщо майно використовувалось осо­бою на пiдставi договірних відносин чи якщо на протязі довгого часу основний володар визнавав дане майно своїм.

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

Земельний кодекс України передбачає обмiн земельних дiля­нок. Земельнi дiлянки, що перебувають у приватнiй власностi, можуть обмiнюватися одна на iншу в будь-якому спiввiдношеннi. У разi згоди особи, якi бажають обмiняти свої земельнi дiлянки, укладають угоду про обмiн, яка пiдлягає нотарiальному по­свiдченню. Нотарiально посвiдчена угода є пiдставою для пере­оформлення державних aктів на право власностi на землю.

Угоди з питань дарування, успадкування, обмiну земельних дiлянок укладаються у письмовiй формi та нотарiально по­свiдчуються.

Угоди щодо земельних дiлянок, на яких розмiщенi будин­ки, будiвлi i споруди, незалежно вiд прав на цi земельнi дiлян­ки, будинки, будiвлi i споруди оформляються одним договором.

Договiр повинен мicтити тaкi умови:

сторони угоди (прiзвище, iм'я та по батьковi громадяни­на, назва юридичної особи);

вид угоди;

предмет угоди ( кадастровий план та опис земельної дiлянки, правовий режим, у тому числi обмеження i сер­вiтути, кадастровий номер, данi про нерухоме майно, роз­мiщене на земельнiй дiлянцi);

пiдстави набуття особою прав на земельну дiлянку i роз­мiщене на нiй нерухоме майно (приватизацiя, купiвля, успадкування );

вiдомостi про вiдсутнiсть заборон на здійснення угод щодо даної земельної дiлянки i тісно пов'язаного з нею нерухомого майна;

Biдoмостi про вiдcутнicть або наявнicть обтяжень земель­ної ділянки правами третіх осiб (застава, оренда, особли­вий режим використання, сервітути, майнові права тощо );

дата передачi прав на земельну дiлянку;

цiна угоди;

зобов'язання cтopiн.

У годи щодо земельних дiлянок вважаються укладеними з дня їх нотарiального посвiдчення.

Застава земельної дiлянки - це спосiб забезпечення виконання зобов'язань.

З огляду на заставу кредитор (заставодержатель) мaє право в разi невиконання боржником (заставодавцем) забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення з вapтocтi застав­леної земельної дiлянки переважно перед iншими кредиторами. Застава (iпотека) земельної дiлянки виникає у зв'язку з дого­вором чи законом.

Предметом застави (iпотеки) може бути земельна дiлянка, що перебуває у власностi громадянина чи юридичної особи, або частка в правi спiльної власностi на земельну дiлянку та земель­на дiлянка, яка може бути вiдчужена заставодавцем i на яку може бути звернено стягнення.

Предметом застави може буги земельна дiлянка, яка перехо­дить у власнicть заставодавця пiсля укладення договору застави.

Предметом застави не можуть буги земельнi дiлянки, що пере­бувають у державнiй або комунальнiй власностi, приватизaцiя яких заборонена вiдповiдно до вимог Земельного кодексу Укрaїни.

Земельна дiлянка, що перебуває у спiльнiй власностi, може бути передана у заставу лише за згодою вcix власникiв.

Земельнi дiлянки, якi перебувають у громадян та юридич­них осiб на правi власностi або оренди, за згодою власника можуть бути передані в заставу для забезпечення кредитних органiзацiй. Якщо в заставу передається частина земельної дiлянки, попередньо встановлюються її межi. Особливостi зас­тави земельної дiлянки регулюються законом.

***Питання для самоконтролю і семінару***

1. Який порядок здійснення купівлі-продажу земельних ділянок?

2. Які передбачені способи відчуження земельної ділянки?

3. Як вирішується питання купівлі-продажу земельної ділянки якщо договір обтяжений заставою землі?

4. Як здійснюється купівля-продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення?

5. Які земельні ділянки несільськогосподарського не дозволено продавати?

6. Хто є продавцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення?

7. Що є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення?

8.Коли виникає право власності на придбану земельну ділянку несільськогосподарського призначення?

9. Як розподіляються кошти від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у державній або комунальній власності?

10.Які відомості зазначаються в заяві громадянина що бажає придбати земельну ділянку несільськогосподарського призначення?

11. Які документи додаються до заяви купівлю-продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення?

12.За яких підстав може бути прийняте рішення у відмові в продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення?

13. Який механізм отримання безоплатно земельної ділянки у власність громадян?

14.В яких розмірах передбачена безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян?

15.Що зазначається у заяві на відведення земельної ділянки?

16. Як здійснюється право дарування земельних ділянок?

17. Як здійснюється право успадкування земельних ділянок?

18. Як здійснюється обмін земельних ділянок?

19. Що таке іпотека?

**Лекція № 1.9**

**Правова охорона земель**

**План лекції**

1. Земля як об’єкт охорони та використання

2.Правове регулювання охорони та використання земельних ресурсів

3. Юридична відповідальність за порушення земельного

**Література**

Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-ІІІ.

Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинича. -К.: Видавничий дім "Ін Юре", 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша I.I.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

**Зміст лекції**

**1. Земля як об’єкт охорони та використання.**

Земля виконує три важливі функції, які є ключовими для забезпечення нормальної життєдіяльності суспільства — економічну, соціальну та екологічну. Виконуючи економічну функцію, земля виступає як важливий матеріальний ресурс, що відіграє роль основного засобу виробництва і предмета праці в сільському господарстві та просторового базису для розвитку інших галузей економіки. Соціальне значення землі зводиться до того, що вона є місцем проживання всього людства. Екологічна функція землі виявляється в тому, що земля є центральним, цементуючим ресурсом екологічної системи, який значною мірою обумовлює функціональну стійкість як цієї системи в цілому, так і окремих елементів природного середовища. Отже, охорона земель має здійснюватися на основі комплексного підходу до земельних ресурсів з урахуванням необхідності збалансованого використання землі як економічного, соціального та екологічного ресурсу

Особливістю земельних ресурсів України є потенційно висока їх родючість. За різними оцінками Україна має від 8 до 15 % світових запасів чорноземів, які є найродючішою частиною земельних ресурсів нашої планети. Територія нашої країни становить 60,3 млн га, з них сільськогосподарські угіддя — 41,8 млн га, в тому числі рілля 32,8 млн гектарів. Розораність сільськогосподарського земельного фонду нашої країни є найвищою у світі і становить 72, а в деяких областях — 88 його відсотків. Водночас площа земель, зайнятих лісами, об'єктами природно-заповідного фонду та іншими природними ресурсами, що особливо охороняються, є явно недостатньою. Тому одним із завдань правової охорони земель на сучасному етапі розвитку нашої держави є забезпечення збалансованого використання земельної території не тільки для розвитку економічної сфери, а й для забезпечення екологічних пріоритетів.

Конституція України проголошує землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Це положення Основного Закону країни знайшло відображення і деталізацію у Земельному кодексі та інших актах земельного законодавства. Так, статтею 5 Кодексу встановлено, що земельне законодавство базується на таких «землеохоронних» принципах, як принцип забезпечення раціонального використання та охорони земель та принцип пріоритету вимог екологічної безпеки. Це означає, що головним завданням Земельного кодексу України у галузі регулювання земельних відносин є охорона земель. А інші завдання Кодексу, такі як приватизація земель та досягнення економічної ефективності землекористування, можуть досягатися за умови забезпечення охорони земельних ресурсів.

Викладені в ЗК України принципи охорони земельних ресурсів конкретизовано в інших законодавчих актах, насамперед у Законі України від 19 червня 2003 р. «Про охорону земель». Згідно зі ст. 3 Закону принципами державної політики у сфері охорони земель є: 1) забезпечення охорони земель як основного національного багатства Українського народу; 2) пріоритет вимог екологічної безпеки у використанні землі як просторового базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва; 3) відшкодування збитків, заподіяних порушенням законодавства України про охорону земель; 4) нормування і планомірне обмеження впливу господарської діяльності на земельні ресурси; 5) поєднання заходів економічного стимулювання та юридичної відповідальності в галузі охорони земель; 6) публічність у вирішенні питань охорони земель, використанні коштів Державного бюджету України та місцевих бюджетів на охорону земель.

Зазначені принципи відображені в актах земельного та іншого законодавства, які регламентують охорону та використання земельних ресурсів та становлять зміст правової охорони земель. Отже, правова охорона земель — це система врегульованих нормами права організаційних, економічних та інших суспільних відносин щодо забезпечення раціонального використання земельного фонду країни, запобігання необґрунтованому вилученню земель із сільськогосподарського обороту, захист земельних ресурсів від шкідливих антропогенних впливів, а також на відтворення та підвищення родючості грантів, продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого правового режиму земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Основним завданням правової охорони земель є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель. Охорона земель є надзвичайно важливим чинником забезпечення продовольчої та екологічної безпеки країни. Держава шляхом виконання ряду своїх функцій, які закріплені в чинному законодавстві, відіграє важливу роль у здійсненні завдань правової охорони земель, зокрема: законодавчого регулювання земельних відносин; розробки та реалізації загальнодержавної та місцевих програм раціонального використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земельних ресурсів у комплексі 3 іншими природоохоронними заходами; передачі (продажу) земельних ділянок у власність та надання їх у користування, вилучення (викупу) земель для суспільних потреб; державної реєстрації прав на землю та інше нерухоме майно; поділу земельного фонду країни на категорії земель та визначення цільового призначення земельних ділянок; організації землеустрою; ведення державного земельного кадастру; здійснення моніторингу ґрунтів; здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

Законодавство України покладає обов'язок щодо забезпечення правової охорони земель і на власників і користувачів земельних ділянок, які в процесі їх використання мають дотримуватися вимог екологічної безпеки та раціонального землекористування.

Нарешті, важлива роль в забезпеченні реалізації норм правової охорони земель належить громадськості в особі недержавних екологічних та інших організацій, рухів, громадських інспекторів з питань використання земель тощо.

У процесі здійснення державою, власниками і користувачами земельних ділянок та громадськістю землеохоронної діяльності реалізуються правові приписи щодо охорони земель, внаслідок чого забезпечується виконання чотирьох основних функцій правової охорони земель: регулюючої, стимулюючої, контрольної та каральної.

Регулююча функція правової охорони земель полягає у встановленні правил раціонального використання земельних ресурсів. Такі правила встановлюються у формі обов'язків власників і користувачів земельних ділянок щодо їх раціонального використання, нормативів допустимої експлуатації земель, нормативів їх якісного стану та допустимого антропогенного навантаження на земельні ресурси. Так, у статтях 91 та 96 ЗК України визначені обов'язки осіб, які використовують земельні ділянки. Власники землі і землекористувачі зобов'язані додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля, підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі, дотримуватись обмежень, пов'язаних із встановленням охоронних зон, зберігати протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем тощо.

Характерним проявом здійснення регулюючої функції держави у галузі охорони земель є встановлення навколо окремих земельних ділянок та територій земель охоронних зон, у яких обмежується господарська та інша діяльність людей саме в інтересах охорони земель. Так, охоронні зони створюються навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів (ст. 112 ЗК України). Навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності створюються зони санітарної охорони зазначених об'єктів. У межах цих зон забороняється діяльність, яка може призвести до завдання шкоди підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним і водоочисним спорудам, водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені (ст. 113 ЗК України). Вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги, тобто природоохоронні території з режимом обмеженої господарської діяльності. У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється: а) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво; б) зберігання та застосування пестицидів і добрив; в) влаштування літніх таборів для худоби; г) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів; ґ) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо; д) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки. А об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується її режим. Ті з них, які не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг (ст. 61 ЗК України).

Стимулююча функція правової охорони земель полягає в запровадженні економічних стимулів раціонального використання та охорони земельних ресурсів. Згідно зі ст. 205 ЗК України економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель спрямовано на підвищення заінтересованості власників і користувачів земельних ділянок у виконанні вимог законодавства щодо охорони земельних ресурсів. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель включає: а) надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель; б) виділення коштів державного або місцевого бюджету громадянам та юридичним особам для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їх вини; в) звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння, або поліпшення їх стану згідно з державними та регіональними програмами; г) компенсацію з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини.

Контрольна функція правової охорони земель зводиться до здійснення відповідними органами державної влади та місцевого самоврядування державного контролю за використанням та охороною земель. Провідна роль у здійсненні такого контролю належить Державній інспекції з контролю за використанням та охороною земель — урядовому органу державного управління, який діє у складі Мінприроди України. Крім того, державний контроль за використанням та охороною земель здійснюють Державний комітет лісового господарства України, Міністерство охорони здоров'я України та деякі інші центральні органи виконавчої влади. Нарешті, ЗК України на органи місцевого самоврядування покладений обов'язок здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель, які перебувають у комунальній власності, а також земель у межах відповідних населених пунктів. Органи місцевого самоврядування можуть також призначати громадських інспекторів з контролю за використанням та охороною земель з числа громадян, які не є посадовими особами відповідних органів владі.

Каральна функція правової охорони земель виявляється у встановленні санкцій за порушення правил раціонального використання охорони земель та їх застосуванні до порушників земельного законодавства. Санкції за порушення норм земельного законодавства застосовуються судами, а також державними інспекторами з контролю за використанням і охороною земель та деякими іншими посадовими особами.

Правові положення щодо охорони земель виділяють як відносно самостійний об'єкт охорони ґрунтовий покрив, або ґрунти. Згідно із Земельним кодексом при здійсненні діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, власники земельних ділянок та землекористувачі повинні здійснювати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий, або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей. Крім того, деградовані і малопродуктивні землі, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним, підлягають консервації з метою відновлення природних властивостей їх ґрунтового покриву.

Отже, вимоги законодавства щодо охорони земель реалізуються шляхом закріплення у правових нормах правил раціонального використання земельних ділянок, регламентації функцій державного управління земельним фондом країни, а також шляхом встановлення заходів юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.

**2. Правове регулювання охорони та використання земельних ресурсів**

Переважна більшість земель країни перебуває у власності або користуванні громадян, а також приватних, державних та комунальних юридичних осіб. Тому законодавство надає важливої ролі у галузі використання та охорони земель саме власникам та користувачам земельних ділянок. Законодавство визначає загальні обов'язки насамперед суб'єктів права власності та права користування на землю. Так, згідно зі статтями 91 та 96 ЗК України власники і користувачі земельних ділянок зобов'язані: а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням; б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; в) своєчасно сплачувати земельний податок; г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; ґ) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; д) своєчасно надавати відповідним орга нам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон; є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

Зазначені обов'язки суб'єктів права власності та права користування землею є загальними, оскільки поширюються на використання та охорону всіх земель України. Однак земельний фонд нашої країни не є однорідним. Він поділяється на 9 категорій земель. Використання кожної категорії земель має здійснюватися з дотриманням певних правових вимог, які відображають соціально-економічне та екологічне її призначення. У зв'язку з цим правова охорона відображає поділ земель України за їх категорійною належністю та цільовим призначенням на окремі групи. Так, відповідно до ст. 19 ЗК України у складі земель нашої держави виділяються: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; ґ) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісового фонду; є) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Використання та охорона кожної із зазначених категорій земель регулюються як загальними, так і спеціальними нормами земельного права, які враховують соціально-економічну та екологічну специфіку земель кожної категорії. Причому питома вага спеціальних норм земельного права в регулюванні суспільних відносин щодо використання земель різних категорій є досить великою. Тому закріплені у статтях 91 та 96 ЗК України обов'язки власників та користувачів земельних ділянок не є вичерпними. Законодавчими актами передбачені й інші їх обов'язки щодо використання та охорони земель земельних ділянок.

Отже, правове регулювання використання та охорони земель України враховує поділ її земельного фонду на окремі категорії земель. Крім того, в межах кожної з категорій земель можуть бути землі, вимоги щодо використання та охорони яких істотно відрізняються від вимог, що поширюються на всі землі відповідної категорії. Так, у складі земель сільськогосподарського призначення виділяються меліоровані сільськогосподарські угіддя, тобто угіддя, на яких штучно регулюється водний режим (шляхом зрошення посушливих земель, осушення перезволожених земель тощо). У зв'язку з необхідністю проведення на таких землях штучного регулювання їх водного режиму меліоровані землі виділяються як окремий об'єкт правової охорони у складі земель сільськогосподарського призначення.

Загальні вимоги щодо цільового призначення та цільового використання і охорони кожної з категорій земель виявляються в їх назвах. Однак характер використання земельних ділянок, що входять навіть до одної категорії, може істотно різнитися. Тому земельним законодавством встановлені вимоги цільового використання земель, дотримання яких є важливим засобом забезпечення реалізації завдань раціонального використання та охорони як земельного фонду в цілому, так і окремих категорій земель зокрема. Цільове призначення земель означає, що надана громадянинові чи юридичній особі земельна ділянка у власність чи користування, в тому числі в оренду, має використовуватися відповідно до її цільового призначення. Так, земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть надаватися громадянам для ведення фермерського господарства, особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби. Якщо ділянка надана для садівництва, то громадянин не може використовувати її для ведення фермерського господарства, і навпаки. Також громадянин не може використовувати таку земельну ділянку для несільськогосподарських цілей, наприклад, для будівництва магазину, майстерні тощо.

Цільове призначення земельних ділянок встановлюється уповноваженими державою органами і не може змінюватися власниками землі та землекористувачами самостійно. Згідно зі ст. 2 ЗК України віднесення земель до відповідних категорій і переведення їх з однієї категорії до іншої провадиться органами, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання їх у користування, а в інших випадках — органами, які затверджують проекти землеустрою і приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного та іншого призначення. Крім того, законодавство забороняє змінювати цільове призначення та переведення до інших категорій особливо цінних земель, до яких віднесені землі з чорноземними ґрунтами, коричневими ґрунтами Південного узбережжя Криму, землі з дерновими глибокими ґрунтами Закарпаття, землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів, землі природно-заповідного фонду та землі історико-культурного призначення. Вилучення особливо цінних земель для інших потреб не допускається, за винятком випадків, визначених законом.

Отже, цільове призначення земель є ефективним засобом впливу держави на використання та охорону земель, за допомогою якого держава регулює процес розподілу земель країни на категорії та відповідно характер використання земельного фонду для задоволення різних суспільних потреб.

**3. Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства**

Поряд з організаційно-правовими заходами охорони земель чинне законодавство України передбачає юридичну відповідальність за порушення земельного законодавства. її несуть особи, винні в:

укладенні угод зазначених в Земельного кодексі України;

самовільному зайнятті земельних ділянок;

псуванні сільськогосподарських та інших земель, забрудненні їх хімічними та радіоактивними речовинами, виробничими відходами і стічними водами;

розміщенні, проектуванні, будівництві, введенні в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель;

невиконанні вимог природоохоронного режиму використання земель;

порушенні строків повернення тимчасово займаних земель або невиконанні обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;

знищенні межових знаків;

невжитті заходів щодо боротьби з бур'янами та шкідниками сільськогосподарських культур;

неправильній експлуатації, знищені або пошкодженні протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних лісонасаджень;

приховуванні або перекрученні відомостей про стан екологічної у тому числі радіаційної обстановки, пов'язаної із забрудненням землі;

порушенні строків розгляду заяв громадян і вирішенні питань про передачу та надання земельних ділянок;

перекрученні даних державного земельного кадастру і приховуванні інформації про наявність земель запасу;

невиконанні умов знімання, зберігання і нанесення родючого шару

ґрунту;

самовільному відхиленні від проектів внутрішньогосподарського землеустрою.

Законодавством України може бути встановлено відповідальність за інші види порушень земельного законодавства.

Порушення зазначеного законодавства тягне за собою дисциплінарну, кримінально-правову, цивільно-правову, адміністративно-правову і земельно-правову відповідальність.

Дисциплінарна відповідальність полягає у застосуванні до правопорушників заходів дисциплінарного впливу. Дисциплінарні стягнення накладаються за незначні порушення земельного законодавства на посадових осіб, робітників і службовців на підставі норм трудового права, а членів колективних сільськогосподарських підприємств — на підставі Статуту цього підприємства. Дисциплінарні стягнення накладаються адміністрацією за місцем роботи правопорушника, або органами управління колективних сільськогосподарських підприємств. Вони можуть накладатися також вищим органом за підлеглістю.

Кримінально-правова відповідальність за порушення земельного законодавства виявляється в кримінальному переслідуванні злочинних порушень земельного законодавства. Основним критерієм, що відрізняє кримінальне від інших правопорушень, є неоднаковий характер їх суспільної небезпеки.

Охороні земель присвячена ст. 239 Кримінального кодексу України, яка передбачає відповідальність за порушення правил охорони вод (водних об'єктів). Забруднення або псування земель речовинами, відходами чи іншими матеріалами, шкідливими для життя, здоров'я людей або довкілля, внаслідок порушення спеціальних правил, якщо це створило небезпеку для життя, здоров'я людей чи довкілля, — караються штрафом до двохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років.

До кримінально-правових норм, що стосуються охорони земель, треба віднести також ст. 310 Кримінального кодексу України, яка передбачає відповідальність за посів або вирощування снотворного маку чи конопель.

Посадові особи, винні в злочинному порушенні земельного законодавства, несуть відповідальність за статтями Кримінального кодексу України про посадові злочини, зокрема за ст. 364 — зловживання владою або службовим становищем; ст. 365 — перевищення влади або службових повноважень; ст. 367 — службова недбалість.

Посадова особа може нести кримінальну відповідальність за зловживання владою або службовим становищем ст. 364 Кримінального кодексу) за таких обставин:

а) при навмисному використання свого службового становища всупереч інтересам служби;

б) якщо це діяння вчинене з корисливих мотивів чи інших особистих інтересів;

в) якщо було заподіяно істотну шкоду.

Отже, ст. 364 Кримінального кодексу застосовується при заподіянні істотної шкоди і наявності корисливих або інших особистих інтересів. За відсутності хоча б однієї з цих двох ознак зловживання владою або службовим становищем визнається не злочином, а дисциплінарним посадовим проступком. Це свідчить про те, що відповідальність за зловживання владою або службовим становищем, як засіб забезпечення додержання земельного законодавства, може бути застосовано в обмежених випадках.

Згідно зі ст. 365 КК (перевищення впади або службових повноважень) порушення земельного законодавства може бути кваліфіковано в разі умисного вчинення посадовою особою дій, які явно виходять за межі наданих їй прав чи повноважень, якщо вони заподіяли істотної шкоди охоронюваним законом правам та інтересам окремих громадян або державним чи громадським інтересам, або інтересам юридичних осіб. Цей склад злочину не передбачає такої ознаки, як користь або інша особиста зацікавленість. Мотиви, якими керувалась посадова особа, допускаючи перевищення влади або службових повноважень, не впливають на кваліфікацію діяння. Однак їх слід ураховувати при визначенні винній особі міри покарання.

За статтею 367 Кримінального кодексу злочинне порушення земельного законодавства може кваліфікуватись за наявності таких умов:

а) у разі невиконання або неналежного виконання службовою особою своїх службових обов'язків через несумлінне ставлення до них;

б) при заподіянні істотної шкоди.

Відповідальність за недбалість настає у разі, якщо істотна шкода була об'єктивно зумовлена бездіяльністю посадової особи або неналежним виконанням нею своїх службових обов'язків. Через відсутність вказаного причинного зв'язку не буде і складу вказаного злочину.

Особливо великої шкоди справі зміцнення законності в земельних відносинах завдає недооцінка суспільної небезпеки посадових злочинів, які викликають безгосподарність у використовуванні земель, псуванні цінних земельних угідь, внаслідок чого складається загрозливе становище щодо збереження і раціонального використання земельного фонду — головного нашого національного багатства.

Можливості посилення кримінальної відповідальності за порушення земельного законодавства зростають у зв'язку з прийняттям нового Кримінального кодексу України. Життя вимагає введення таких складів злочинів і відповідних санкцій за них, які б дійсно посилили охорону земель і прав землевласників та землекористувачів, забезпечили бездоганне виконання ними земельного законодавства.

Цивільно-правова відповідальність за порушення земельного законодавства. Цей вид юридичної відповідальності настає згідно з нормами цивільного права, які забезпечують ліквідацію тих наслідків майнового характеру, що були викликані порушенням земельного законодавства.

Цивільне законодавство передбачає такі способи відшкодування шкоди:

а) відшкодування її в натурі (надання речі того ж роду і якості, виправлення пошкодженої речі тощо);

б) повне відшкодування заподіяних збитків.

До цивільно-правових заходів охорони земельних прав власників землі та землекористувачів, поряд з нормами цивільного права, також належить правоохоронна діяльність судових органів. До їх складу входять судові заходи щодо відновлення порушених прав землеробів та заходи, що вживаються судами стосовно недопущення порушення їх прав.

Поновлення судами порушених земельних прав полягає, головним чином, у розірванні судами протизаконних угод, а також у відшкодуванні за його рішенням матеріальних збитків, завданих тому чи Іншому землевласнику і землекористувачу у зв'язку з порушенням земельного законодавства.

При професійному підході до виконання норм цивільного права суди вже зараз мають змогу якнайкраще забезпечувати законність у сфері земельних відносин, надійно захищати права землевласників і землекористувачів.

Адміністративно-правова відповідальність за порушення земельного законодавства встановлюється широким колом державних органів, які здійснюють регулюючу і правоохоронну діяльність. Вона настає для органів або посадових осіб, з якими винний не перебуває в службових або трудових відносинах і яким він безпосередньо не є підлеглим. Адміністративно-правова відповідальність відрізняється від кримінальної та цивільної оперативністю реагування на правопорушення і великим вибором заходів впливу на осіб, які їх допускають.

Адміністративно-правова відповідальність за порушення земельного законодавства застосовується у випадках, коли діями або бездіяльністю особи порушені адміністративно-правові норми, що регулюють земельні відносини; у результаті порушення вимог норм адміністративного права власнику землі чи землекористувачу завданий такий збиток, що не передбачає кримінальної відповідальності; землеробу не завдано збитків порушенням адміністративно-правових норм, але склалась реальна загроза заподіяння такого збитку.

Питання про адміністративно-правову відповідальність вирішується як в одноособовому, так і в колегіальному порядку. В адміністративних комісіях місцевих Рад воно розглядається колегіально, в судах — колегіально й одноособово, в органах управління, як правило, одноособово.

Законодавство передбачає широке коло заходів адміністративної відповідальності, що вживаються до осіб, які здійснили порушення земельного законодавства. Види адміністративних стягнень за такі порушення названі, зокрема, в Кодексі України про адміністративні правопорушення та інших адміністративно-правових актах.

Серед усіх видів адміністративної відповідальності за порушення земельною законодавства впливовим вважається грошовий штраф. Ця міра поєднує в собі і моральний, і матеріальний вплив на порушника.

Земепьно-правова відповідальність за порушення земельного законодавства настає за нормами земельного права, зокрема, може застосовуватися така санкція, як припинення права користування землею.

Право користування земельною ділянкою чи її частиною припиняється в разі:

систематичного невнесення земельного податку в строки, встановлені законодавством України, а також орендної плати в строки, визначені договором оренди;

нераціонального використовування земельної ділянки;

використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження родючості грунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення,

погіршення екологічної обстановки;

використовування землі не за цільовим призначенням;

невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільськогосподарського виробництва, і протягом двох років — для несільськогосподарських потреб.

Разом з припиненням права користування землею, земельне законодавство передбачає також припинення права колективної та приватної власності на землю.

Як бачимо, нове земельне законодавство України дещо підняло роль земельно-правової відповідальності в забезпеченні охорони земельних відносин.

***Питання для самоконтролю і семінару***

1.Поняття правової охорони земель.

2. земля як об’єкт правової охорони.

3. принципи охорони земель.

4. Регулююча функція правової охорони земель.

5. Стимулююча функція правової охорони земель.

6. Контрольна функція правової охорони земель.

7.Загальні обов'язки суб'єктів права власності та права користування на землю.

8. Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства.

**Лекція № 1.10**

**Правовий режим земель сільськогосподарського призначення**

**План лекції**

**Поняття і склад земель сільськогосподарського призначення**

**Землі сільськогосподарського призначення як об'єктом правового регулювання**

**Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення**

**Права та обов'язки сільськогосподарських землекористувачів**

**Література**

Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-ІІІ.

Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинича. -К.: Видавничий дім "Ін Юре", 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша I.I.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

**Зміст лекції**

**1. Поняття і склад земель сільськогосподарського призначення**

У структурі земельного фонду особливе місце посідають землі сільськогосподарського призначення, які пов'язані зі сферою сіль­ськогосподарського виробництва, і які на сьогоднішній день є ос­новною категорією земель, що забезпечують проведення земельної реформи. До земель сільськогосподарського призначення належать усі землі, основним цільовим призначенням яких є їх використан­ня в сільському господарстві. За ст. 22 ЗК землями сільськогоспо­дарського призначення є землі, надані для виробництва сільсько­господарської продукції, здійснення сільськогосподарської науко­во-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної ви­робничої інфраструктури або призначені для таких цілей. Виходя­чи з цього, можна визначити дві основні правові ознаки земель сільськогосподарського призначення — надання для потреб сіль­ського господарства, а також використання у сфері сільськогоспо­дарського   виробництва

Земля в сільськогосподарському виробництві є незамінним чин­ником завдяки особливостям, серед яких найчастіше вирізняються: обмеженість (незмінність кількості), непереміщуваність, невідтворюваність, незнищуваність, практична невичерпність її продуктив­ної сили. Поняття "земля" і "земельна ділянка" не збігаються. У власності й користуванні сільськогосподарських підприємств і гро­мадян можуть перебувати тільки індивідуально визначені, виділені в  натурі   на  місцевості  земельні ділянки,   що   мають точні   межі.

Землям сільськогосподарського призначення не випадково на­лежить перше місце серед закріплених у законодавстві 9 категорій земельного фонду. На відміну від інших категорій земель, які ви­користовуються головним чином як про сторово - операційний ба­зис, ці землі є основним засобом виробництва продуктів харчуван­ня, кормів для тварин і сировини для різних галузей промисловос­ті. Для них встановлено особливий правовий режим, що характе­ризується таким використанням земель, за якого забезпечується охорона земель, недопущення виведення їх із сільськогосподар­ського   обігу,   підвищення   родючості   грунтів.

Однією з головних характеристик земель сільськогосподарсько­го призначення є грунтова. Земля як поверхневий шар функціонує за законами природного розвитку, взаємодіє з іншими природни­ми    ресурсами.    Значну   частину   земної    поверхні    займає    грунт    — природне утворення, що складається з генетично пов'язаних обрі­їв, які формуються внаслідок перетворення поверхневих шарів і ат­мосфери під впливом води, повітря й живих організмів; має родю­чість . У цьому значенні "земля" і "грунт" — поняття ідентичні. Відмінність полягає в тому, що земля є більш загальним поняттям, а грунт пов'язаний із конкретним уявленням про якість землі та здатністю її використання в сільському господарстві. Головне, щоб одержуючи максимальну кількість сільськогосподарської продукції, землекористування   було   раціональним.

Однак не всі автори згодні з такою позицією. Дехто вважає, що ідентичне застосування в юридичному аспекті термінів "земля" і "грунт" неправильне, оскільки вони мають істотні відмінності. Уяв­лення про фунти як про специфічні природні й господарські об'єкти не дістали свого відображення в Конституції України. В юридичній науці грунт визначається як самостійний об'єкт екологічних правовід­носин, якісною властивістю якого є родючість, та який є основним і незамінним   засобом   виробництва  сільськогосподарської продукції.

Правове поняття земель сільськогосподарського призначення включає характеристику їх юридичної структури або складу. Тради­ційно прийнято вважати, що в сільському господарстві земля фун­кціонує: як територіальна умова й як основний засіб виробництва. З огляду на це землі сільськогосподарського призначення згідно з юридично усталеними способами їх використання поділяються на два   головних   види.

По-перше, це — сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги), які відповідно до природних властивостей, розташування і господарських потреб ви­користовуються для посівів сільськогосподарських культур і є засо­бом   виробництва  в  рослинництві.

По-друге, це — несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насаджен­ня, крім віднесених до земель лісового фонду, землі під господар­ськими будівлями й дворами, землі тимчасової консервації тощо), які є тільки територіальним базисом, і потрібні для організації сіль­ськогосподарського виробництва та пов'язаних з ним видів діяль­ності. У цьому разі йдеться про площі нерослиницького призна­чення,   які є   землями  несільськогосподарського  використання.

**2. Землі сільськогосподарського призначення як об'єктом правового регулювання**

Земля не є результатом людської праці. Вона — продукт самої природи.   Безпосереднім  об'єктом  правового регулювання  використання земель сільськогосподарського призначення виступає певна визначена територія, що є просторовою сферою діяльності суб'єк­та, де він може займатися виробництвом сільськогосподарської продукції і зведенням будинків, виробничих споруд та інших об'єк­тів, потрібних для обслуговування основної діяльності. Отже, для земель сільськогосподарського призначення характерне викорис­тання не тільки як засобу виробництва (вирощування сільськогос­подарської продукції), але й як просторово-операційного базису, що   властиве   всім   категоріям   земель.

ЗК вживає і термін "земля", і термін "земельна ділянка", хоча визначення дає лише останньому. Це пояснюється тим, що об'єк­том правовідносин з використання землі завжди є індивідуально визначена земельна ділянка, яка являє собою частину земної по­верхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними  щодо  неї  правами   (ст.   79   ЗК).

Специфічними ознаками земельних ділянок сільськогосподар­ського призначення, які характеризують їхяк об'єкт земельних від­носин, є: обмеженість площі, локалізованість за місцем розташу­вання; вони є нерухомим об'єктом і основним способом виробниц­тва   в   сільському   господарстві.

Земельні ділянки і права на них, а також міцно пов'язані із зе­мельними ділянками об'єкти (Грунт, замкнені водойми, ліс, бага­торічні плодові насадження, будинки, будівлі, споруди тощо), пе­реміщення яких без шкоди їх призначенню неможливе, перебува­ють  в   обігу  неподільно,   якщо   інше   не   передбачено   законом.

Існує думка, що землі сільськогосподарського призначення як об'єкт правового регулювання мають потрійну правову характерис­тику: загальний об'єкт (частина земельного фонду), на який поши­рюється загальний правовий режим використання землі; родовий об'єкт (категорія земельного фонду), на який поширюються прави­ла особливого правового режиму, призначені для земель сільсько­господарського призначення; а також безпосередній об'єкт (як сільськогосподарське угіддя), на який поширюється дія норм зе­мельного,   фінансового,   господарського та  інших   галузей   права  .

Землі сільськогосподарського призначення регулюються зе­мельним законодавством як єдиний об'єкт, що означає: сільсько­господарському використанню підлягають не будь-які, а лише при­датні для цих цілей землі; не всякі придатні для сільськогосподар­ських потреб землі можна використовувати як землі сільськогоспо­дарського призначення. Так, у заповідних зонах заборонено здій­снювати   товарну   сільськогосподарську  діяльність.

Мета використання земельної ділянки визначається органами місцевого державного управління й органами місцевого самовряду­вання під час надання конкретної земельної ділянки. Про це заз­начається в документах, які засвідчують права на землю, а також у документах  державного   земельного      кадастру   і  державної   реєстрації. При цьому неприпустимою є самовільна зміна дозволеного ви­користання земельної ділянки. Вимоги щодо дозволеного викорис­тання земельної ділянки є частиною інших галузей законодавства, у   складі   яких   вони   регламентуються  докладніше.

Важливою характеристикою земельної ділянки як об'єкта пра­вового регулювання є площа. Визначаючи розміри земельних ді­лянок, наданих у власність і користування, органи влади врахову­ють природноекономічні, екологічні та соціальні умови на основі рекомендацій науково-дослідних установ щодо природно-сільсько­господарського  районування   земель та їх   нормування.

У    ЗК    робиться     спроба    обмежити    площу    земельних   ділянок сільськогосподарського   призначення,   які   перебувають   у   власності громадян,   певними   розмірами.   Відповідно до   ст.    121    ЗК   громадя­ни   України   мають  право   на  безкоштовне   одержання   земельних ді­лянок у  власність за  нормами:  для   ведення   особистого  селянського господарства в розмірі не  більше   2  га; для  ведення   садівництва  —   не більше   0,12  га;   для   ведення   фермерського   господарства   —   у розмі­рі   земельної   частки    (паю),    визначеної  для   членів   сільськогоспо­дарських    підприємств,    розташованих    на   території   сільської,    се­лищної,    міської   ради,    де    знаходиться    фермерське    господарство. Якщо   на  території   сільської,   селищної,   міської   ради   розташовано кілька   сільськогосподарських   підприємств,    розмір   земельної   час­тки   (паю)   визначається   як  середній   по   цих   підприємствах.   У   разі відсутності   сільськогосподарських   підприємств   на  території   відпо­відної ради,   розмір  земельної частки   (паю)   визначається   як  серед­ній   по   району.   Землі     фермерського   господарства   можуть   склада­тися   із:   земельної ділянки,   що   належить   на   праві   власності   фер­мерському   господарству   як   юридичній   особі;    земельних   ділянок, що   належать   громадянам   —   членам   фермерського   господарства   на праві   приватної   власності;    а   також   земельної  ділянки,    що   вико­ристовується   фермерським   господарством   на  праві  оренди.   Грома­дяни   —   члени   фермерського   господарства   мають   право   на   одер­жання  у   власність  із  земель державної  і   комунальної  власності   зе­мельних ділянок у  розмірі   земельної  частки   (паю).   Громадянам   — членам  фермерських  господарств   передаються   безкоштовно  в   при­ватну  власність   надані  їм   у   користування   земельні ділянки   в   роз­мірі  земельної  частки   (паю)   члена   сільськогосподарського   підпри­ємства,   розташованої   на   території   відповідної   ради.    Це   право   не поширюється   на   громадян,   які   раніше   набули   права   на   земельну частку  (пай)   (ст.   32  ЗК).

Розмір земельних ділянок, які передаються безоплатно громадя­нину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної час­тки (паю) (ч. 2 ст. 121 ЗК). Громадяни мають право додатково одержувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення, але не більше 100 га (до 1 січня 2010 p.). При цьому зазначена пло­ща може бути збільшена у разі спадкування земельних ділянок за законом   (п.   13   Перехідних положень  ЗК)

**3. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення**

Визнання землі нерухомим майном і залучення її до цивільно­го обігу спричинює потребу докладно проаналізувати взаємозв'язок правового режиму такої найважливішої категорії земель, як землі сільськогосподарського призначення, і правомочностей громадя­нина-власника щодо цих земель і, як наслідок, уточнити сфери застосування цивільного і земельного права в регулюванні відно­син   власності   на   землі  сільськогосподарського   призначення.

Поняття "режим" (франц. regime — управління) означає сукуп­ність правил, заходів, норм для досягнення будь-якої мети . Під правовим режимом розуміють встановлені законодавством порядок використання об'єкта, припустимі межі та способи розпорядження ним. Правовий режим забезпечується відповідними заходами впли­ву (заохочення й відповідальності) з боку органів державної влади і   місцевого   самоврядування.

"Правовий режим" земель сільськогосподарського призначення є теоретичним поняттям, яке узагальнює правову характеристику земель цієї категорії як об'єкта земельних відносин і містить вказів­ку на коло найважливіших правових відносин, що складаються з приводу земель сільськогосподарського призначення. У радянський період розвитку земельного права й законодавства основним скла­довим і головним елементом правового режиму земель був примат виключної державної власності на землю, в тому числі і на землі сільськогосподарського призначення. Аналіз чинного земельного законодавства дає змогу дійти висновку, що правовий режим земель сільськогосподарського призначення поширюється на землі цієї ка­тегорії і визначається сукупністю правил їх використання, включен­ня до цивільного обігу, охорони, обліку, моніторингу, установлених чинним   законодавством.

Безпосереднім об'єктом правового режиму є конкретне земель­не угіддя — земельна ділянка, незалежно від її площі, яка надана й використовується за безпосереднім цільовим призначенням. Це — перший   елемент   правового   режиму.

Правовий режим різних ділянок земель сільськогосподарського призначення неоднорідний. Така неоднорідність зумовлена: вида­ми земель сільськогосподарського призначення, їх економічними й екологічними властивостями; юридичним статусом суб'єктів, які використовують ці землі; іншими об'єктивними обставинами. То­му  зазвичай  розрізняють  загальний,   особливий   і  спеціальний   правовий режим ділянки   земель   сільськогосподарського   призначення,

Об'єктом загального правового режимує вся площа земель, при­датних для потреб сільського господарства. Основне цільове приз­начення   цих   земель   —   бути   засобом   виробництва   продуктів   харчування і кормів для тварин, а також сировини для промисловості. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-ко­мунального господарства, залізничних і автомобільних шляхів, лі­ній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а та­кож для інших потреб, не пов'язаних із веденням сільськогоспо­дарського виробництва, згідно зі ст. 23 ЗК, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гір­шої  якості.

Особливий правовий режимустановлюється законодавством для сільськогосподарських угідь із кадастровою оцінкою вище середньорайонного рівня. До сільськогосподарських угідь у такому пра­вовому значенні належать рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища й перелоги (ст. 22 ЗК). Правовий режим цих земель по­лягає в пріоритетному використанні їх для сільськогосподарських цілей.

Спеціальний правовий режимвстановлюється для особливо цін­них сільськогосподарських угідь. До таких земель, відповідно до ст. 150 ЗК, належать землі дослідних полів науково-дослідних ус­танов і навчальних закладів, землі природно-заповідного фонду, землі історико-культурного призначення та ін. Вилучення (викуп) особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб до­пускається тільки у виняткових випадках, а саме: під час будів­ництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електро­передачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурно­го призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих спо­руд, пов'язаних з їх експлуатацією. Причому таке вилучення (ви­куп) здійснюється за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, які, в свою чергу, повинні попередньо   погодити  його   з   Верховною   Радою   України.

У літературі зазначається, що правовий режим земель сільсько­господарського призначення спрямований на виконання двох го­ловних завдань: забезпечення фунтової родючості земель, тобто охорони якості сільськогосподарських угідь (якісний аспект), і збе­реження кількості цих земель, запобігання зменшенню площ сільськогосподарських угідь   (кількісний   аспект)   .

Перше завдання вирішується здійсненням заходів: щодо збере­ження і підвищення родючості фунтів; щодо захисту земель від водної і вітрової ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторин­ного засолення, висушування, ущільнення та інших процесів, що призводять до деградації земель (меліорація) ; щодо захисту від за­раження сільськогосподарських угідь бактеріально-паразитичнми та карантинними шкідниками й хворобами рослин, заростання бур'янистими рослинами,  чагарником і дрібноліссям,   від інших видів погіршення стану земель; щодо рекультивації порушених зе­мель, відновлення їх родючості, своєчасного залучення до госпо­дарського обігу (ст. 166 ЗК); щодо збереження і використання ро­дючого   шару фунту та  консервації  земель   (ст.   ст.    171,    172   ЗК).

Розв'язання другого   завдання   забезпечується   регулюванням   на­дання  й  вилучення  земель,   встановленням  обмежень для їх переве­дення    в    несільськогосподарські.    Забезпеченню    виконання    цього завдання  сприяють    основні принципи,   закріплені в  ЗК:   пріоритет використання  земель сільськогосподарського  призначення   (ст.   23), планування   використання   земель   (гл.    ЗО)    і   відшкодування    втрат сільськогосподарського    виробництва    (глави    23,    24).    Безперечно, виконання   зазначених   завдань   здійснюється   в   основному     держа­вою,   яка   встановлює   стандарти,   норми,   нормативи,   правила,   perламенти   в   галузі  забезпечення   родючості   земель.

Проблема збереження й підвищення родючості земель вирішу­ється здебільшого на рівні управління використанням і охороною зе­мель. Це управління здійснюється спеціально уповноваженими дер­жавними органами, основними функціями яких є: облік; плануван­ня; розподіл і перерозподіл земель; регулювання порядку експлуата­ції земель; контроль і правове забезпечення правового режиму вико­ристання земель; охорона земель. Наявність системи спеціально уповноважених державних органів, які здійснюють функції управ­ління в галузі охорони й використання земель, є другим елементом правового  режиму  земель  сільськогосподарського   призначення.

Однак усе це не зменшує значущості таких обов'язків грома­дян — власників земельних ділянок сільськогосподарського приз­начення, як використання цих ділянок за цільовим призначенням, підвищення родючості фунтів і збереження інших корисних влас­тивостей землі (ст. 91 ЗК). Громадяни України входять у коло суб'єктів правовідносин з використання земель сільськогосподар­ського призначення. Суб'єкти, які здійснюють господарську діяль­ність на сільськогосподарських угіддях, є третім елементом право­вого   режиму  цієї   категорії   земель.

Слід зауважити, що права та обов'язки суб'єктів правовідносин із використання земель залежать як від правового статусу цих суб'єктів, так і від особливостей конкретної земельної ділянки. От­же, четвертим елементом правового режиму земель сільськогоспо­дарського призначення є наявність прав і обов'язків суб'єктів пра­вовідносин .

П'ятим елементом правового режиму земель учені вважають на­явність ефективного правового механізму, який забезпечує належ­ний правовий режим використання земель. До елементів такого механізму    належать:

— наявність правових норм, виконання яких запобігає пору­шенню правового режиму земель і забезпечує пріоритет земель сільськогосподарського призначення перед землями несільськогосподарського призначення, а також норм, що не дозволяють вилу­чення   цінних   сільськогосподарських  земель;

—   наявність правових норм,   застосування яких усуває умови,   що спричинюють порушення  правового режиму земель.   Наприклад,   за­борона   фінансування   проектно-дослідницьких   робіт  до   прийняття місцевою   адміністрацією   рішення   про   попереднє   узгодження   місця розміщення  об'єкта або рішення  суду  в разі   виникнення  спору;

—   наявність   покарань   за   порушення   правового   режиму  земель. Так,   відповідальність  у   вигляді   штрафів   передбачена   за   знищення межових знаків земельних ділянок,   за самовільне зайняття  землі,   за псування   і   знищення  родючого   шару землі тощо;

—   наявність   правових   норм,   виконання   яких дозволить   відно­вити   порушення   режиму  використання   земель.    Наприклад,   само­  
вільно   зайняті  земельні ділянки  мають бути  повернуті за  належніс­тю   без  відшкодування   витрат,   які  виникли  за час   незаконного   користування .

Отже, під правовим режимом земель сільськогосподарського приз­начення розуміється спеціальний порядок використання земель, вста­новлений законодавством для найбільш цінної категорії земельногофонду      України.

Усі землі, придатні для сільськогосподарського виробництва, мають пріоритетний режим  використання.   Це  означає,   що:

По-перше,вони надаються, насамперед, для сільськогосподар­ського використання (ст. 23 ЗК). Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, здійснюється на підставі даних державного   земельного   кадастру.

По-друге,земельним законодавством встановлені певні обме­ження на угоди із земельними ділянками, призначеними для сіль­ськогосподарських цілей. Вимоги полягають передусім у встанов­ленні земельним законодавством переліку видів земель сільсько­господарського призначення, цілком вилучених із цивільного обі­гу, тобто тих, котрі не можуть бути об'єктами права приватної власності. До них належать, зокрема, техногенно забруднені землі сільськогосподарського призначення, на яких не забезпечується одержання продукції, що відповідає установленим вимогам (нор­мам, правилам, нормативам), а також деградовані й малопродук­тивні землі, які вилучаються з цивільного обігу (ст. ст. 170, 172 ЗК). Крім того, стосовно земель, які перебувають у приватній власнос­ті, земельне законодавство може встановлювати особливі правила здійснення угод. Так, покупцями земельних ділянок сільськогоспо­дарського призначення для ведення товарного сільськогосподар­ського виробництва можуть бути громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи в сільському госпо­дарстві, або які займаються веденням товарного сільськогосподар­ського виробництва, а також юридичні особи України, установчи­ми документами яких передбачене ведення сільськогосподарського виробництва, а переважне право купівлі земельних ділянок сіль­ськогосподарського призначення мають ті громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється  продаж  земельної ділянки   (ст.    130   ЗК).

Крім того, за п. 15 Перехідних положень ЗК громадяни та юри­дичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення фермерського господарства та іншого товарного сільськогосподар­ського виробництва, а також громадяни України — власники зе­мельних часток (паїв) не вправі до 1 січня 2005 р. продавати чи ін­шим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земель­ні частки (паї), крім міни, передачі їх у спадщину та при вилучен­ні земель для суспільних потреб. Отже, право розпорядження зем­лями сільськогосподарського призначення підлягає певним обме­женням, які встановлюються державою з метою мінімізації нега­тивних  наслідків,   пов'язаних  з  функціонуванням  ринку  землі.

По-третє,господарське використання земель сільськогосподар­ського призначення має не тільки не погіршувати стан земель внас­лідок виробничої діяльності, але й сприяти відновленню та поліп­шенню родючості фунтів, їх корисних властивостей. У цьому зв'яз­ку власники земельних ділянок і землекористувачі повинні викону­вати заходи щодо захисту земель від водної і вітрової ерозії, селів, підтоплень, заболочування, вторинного засмічення, висушування, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними й ра­діоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів. Вони зобов'язані також провадити рекульти­вацію порушених земель, вживати заходів щодо підвищення їх ро­дючості та поліпшення інших корисних властивостей землі. Всі ор­ганізації, які здійснюють діяльність, пов'язану з порушенням по­верхневого шару фунту, повинні здійснювати зняття, складування, збереження поверхневого шару фунту і нанесення його на ділян­ку, з якої він був знятий, чи на іншу земельну ділянку для підви­щення  її  продуктивності   й   інших  властивостей.

По-четверте,при вилученні (викупі) земель сільськогосподар­ського призначення для потреб, не пов'язаних із сільськогосподар­ським виробництвом, при тимчасовому зайнятті сільськогосподар­ських угідь для інших видів використання, при обмеженні вико­ристання або погіршенні якості сільськогосподарських угідь тощо власникам землі й землекористувачам відшкодувати збитки

**4. Права та обов'язки сільськогосподарських землекористувачів**

Землі сільськогосподарського призначення надаються як громадянам, так і юридичним особам. Громадяни одержують їх для задо­волення своїх особистих потреб у виробництві продуктів харчуван­ня, для відпочинку, дозвілля, задоволення інших соціальних, куль­турних, оздоровчих потреб (для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, здійснення товарного сільськогосподарського виробниц­тва).   Щоб досягти  названих цілей,   громадяни   можуть об'єднуватися в садівничі чи городницькі некомерційні об'єднання,  які можуть бути   створені  у   формі товариства,   споживчого   кооперативу.

З метою товарного сільськогосподарського виробництва земель­ні ділянки надаються сільськогосподарським підприємствам (юри­дичним особам): фермерським господарствам, приватним (приват­но-орендним) підприємствам, сільськогосподарським виробничим кооперативам, господарським товариствам, державним сільсько­господарським підприємствам. Зазначені суб'єкти здійснюють то­варне виробництво з метою реалізації продукції та одержання при­бутку.

Для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового дос­віду землі сільськогосподарського призначення надаються сіль­ськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам і загальноос­вітнім школам. Певні ділянки одержують і деякі несільськогосподарські підприємства й організації, промислові підприємства, які мають підсобні сільські господарства, що вирощують продукцію в основному для своїх працівників. Такі підсобні господарства мо­жуть бути складовою частиною підприємства, організації, не маю­чи прав юридичної особи, або самостійним суб'єктом (юридичною особою). У другому випадку земельні ділянки надаються безпосе­редньо цим господарствам із врахуванням їхніх організаційно-пра­вових   форм.

Отже, землі сільськогосподарського призначення можуть бути надані для сільськогосподарського виробництва і тим юридичним особам, для яких ведення сільського господарства не є основним видом   діяльності.

Основну площу земель сільськогосподарського призначення займають підприємства та організації, які безпосередньо провадять сільськогосподарське виробництво — сільськогосподарські товаро­виробники. Згідно зі ст. 1 Закону України від 17 липня 1997 р. "Про сільськогосподарську кооперацію", сільськогосподарським товаровиробником є фізична або юридична особа незалежно від форми власності та господарювання, валовий доход якої від опера­цій з реалізації сільськогосподарської продукції власного вироб­ництва та продуктів її переробки, за наявності сільськогосподар­ських угідь (ріллі, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень то­що) та/або поголів'я сільськогосподарських тварин у власності, ко­ристуванні, в тому числі й на умовах оренди за попередній звітний (податковий)   рік,   перевищує   50%   загальної  суми   валового доходу.

У сільському господарстві найпоширенішими є: сільськогоспо­дарські кооперативи, господарські товариства, приватні (приватно-орендні)   підприємства,   державні  сільськогосподарські підприємства.

Порядок створення, діяльності, реорганізації та ліквідації окремих організаційно-правових форм суб'єктів сільськогосподарського ви­робництва визначаються законодавством України. Підприємець має право   вибору  організаційно-правової  форми  свого   підприємства.

Виходячи з особливостей тих функцій, які виконують суб'єкти сільськогосподарського виробництва, останні можуть бути поділе­ні  на  такі  групи:

— засновані   на   різних   формах   власності   сільськогосподарські формування,   головною   метою   діяльності   яких   є   виробництво   то­варної  маси  продуктів  харчування   і  сировини;

— підприємці,   чия діяльність  заснована на різних  формах влас­ності  й  організаційно - правових формах  господарювання  і чия   правосуб'єктність   і   статутна  діяльність   спрямована   забезпечення сучасної   виробничо-господарської  діяльності   аграрних   підприємс­тв-товаровиробників;

— установи,   чия правосуб'єктність і статутна діяльність  спрямо­вана   на   надання   різноманітних   фінансово-кредитних,    страхових,  
комерційних,    посередницьких   та   інших   послуг   для    забезпечення підприємницької діяльності   аграрних  товаровиробників   .

Більшість суб'єктів, які використовують землі сільськогосподар­ського призначення, було створено завдяки паюванню земель і реструктуризації колективних сільськогосподарських підприємств. Цей процес здійснювався шляхом надання кожному члену колек­тивного сільськогосподарського підприємства сертифіката на пра­во приватної власності на земельну частку (пай) з визначенням у ньому розміру частки (паю) в умовних (кадастрових) гектарах, а та­кож у вартісному вираженні. При цьому земельні ділянки на міс­цевості не виділялися й існували в документальному вираженні до того моменту, поки у визначених законом випадках і порядку не було здійснено виділення в натурі земельної ділянки відповідно до земельного сертифікату із видачею Державного акта на право при­ватної   власності   на   землю.

ЗКгр омадянио режиму земель сільськогосподарського призначен­чення, які є власністю громадян, визначають залежно від характе­ру сільськогосподарського виробництва. Так, відповідно до ст. 22 ЗК громадяни одержують землі сільськогосподарського призначен­ня у власність для ведення особистого селянського господарства, садівництва   й  товарного   сільськогосподарського   виробництва.

Правовий режим земель особистих селянських господарств ре­гулюється ст. 33 ЗК. Відповідно до її положень громадяни України можуть мати на праві власності й орендувати земельні ділянки для провадження особистого селянського господарства. За ст. ст. 12 — 16 Закону України від 20 квітня 2000 р. "Про планування і забудо­ву територій" , надання земельної ділянки громадянам для ведення особистого   селянського   господарства   здійснюється   з   урахуванням вимог генерального плану населеного пункту, докладного плану те­риторії та плану її забудови. Ці акти є основними правовими й ар­хітектурно-технічними документами, в яких питання організації те­риторії присадибних ділянок вирішуються у взаємодії із проблема­ми соціальної перебудови села: спеціалізації й територіальної орга­нізації сільськогосподарського виробництва, формування інженер­но-технічної інфраструктури, охорони навколишнього середовища. Відповідно до цього земельне законодавство формує загальне пра­вило про надання громадянам земельних ділянок для ведення осо­бистого селянського господарства удвох місцях: біля житлового бу­динку і за межами населеного пункту. Причому земельна ділянка біля   будинку   може   бути   меншого   розміру.

Правовий режим земель для ведення садівництва спрямова­ний передусім на задоволення потреб громадян у земельних ді­лянках для зазначених цілей. Земельні ділянки, призначені для садівництва, можна використовувати для закладення багаторіч­них плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення потрібних будівель, господарських споруд   тощо.

Громадянин — член садівничого товариства — може привати­зувати земельну ділянку без згоди на те інших членів цього това­риства. Розмір земельної ділянки для ведення садівництва, яку можна приватизувати безкоштовно, становить не більше 0,12 га (ст. 121 ЗК). Громадяни — власники садових ділянок можуть віль­но розпоряджатися ними, якщо вони (ділянки) не обмежені в обі­гу  і  не   вилучені  з  нього.

Громадяни мають право одержувати сільськогосподарські землі у власність не тільки для задоволення власних потреб, але й для здійснення   товарного   сільськогосподарського   виробництва.

Громадяни можуть займатися виробництвом товарної сільсько­господарської продукції шляхом ведення особистого селянського і фермерського господарств. Селянське господарство не має статусу юридичної особи, а товарне виробництво сільськогосппродукції розглядається як підприємницька діяльність і обкладається прибут­ковим податком. Тому громадянин — власник земельної ділянки, який має намір займатися товарним сільськогосподарським вироб­ництвом,   —   повинен   зареєструватися  як  підприємець.

На відміну від особистого селянського господарства, яке не має статусу юридичної особи, фермерське господарство має такий статус. Сьогодні, згідна зі ст. 31 ЗК, до земель фермерського гос­подарства належать земельні ділянки, які є власністю фермер­ського господарства як юридичної особи, а також громадян — членів фермерського господарства на праві приватної власності. Фермерське господарство може орендувати земельні ділянки. Заз­начається, що у власності громадянина-фермера можуть бути тільки сільськогосподарські угіддя, на яких немає виробничих будівель чи споруд ( такі будівлі та споруди разом з ділянкою, на якому   вони   розташовані   становлять   єдиний   об'єкт   нерухомості   й мають   перебувати   на   балансі   фермерського   господарства  як  юри­дичної   особи   ).

Ще однією особливістю правового режиму земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва є те, що звернен­ня стягнення на них допускається тільки тоді, коли у їх власників відсутнє інше майно, на яке може бути звернене стягнення (ч. 2 ст.   139  ЗК).

Набуваючи права власності на земельну ділянку, громадянин водночас набуває комплексу земельних прав та обов'язків, що ста­новить  зміст   його   права   власності.

Правомочності земельного власника вичерпно зафіксовані в ст. 90 ЗК. Вони включають право: продавати або іншим шляхом від­чужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спад­щину; самостійно господарювати на землі; право власності на по­сіви, насадження сільськогосподарських та інших культур, на ви­роблену сільськогосподарську продукцію; використовувати у вста­новленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділян­ці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; на відшко­дування збитків у випадках, передбачених законом; споруджувати житлові будинки, виробничі та інші будівлі й споруди. Як видно зі змісту зазначених правомочностей, більшість із них безпосередньо стосуються власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення .

Як відомо, право власності на майно, в тому числі й на землю, передбачає наявність у його суб'єкта 3 груп правомочностей, а са­ме: володіння, користування й розпорядження майном чи землею. Аналіз правомочностей власників земельних ділянок згідно зі ст. 90 ЗК дає підстави стверджувати, що практично всі ці правомочності стосуються володіння та користування і за змістом збігаються з ко­лом правомочностей, наданих землекористувачам (ст. 95 ЗК). І тільки одна з них передбачена п. "а" ч. 1. ст. 90, є правомочністю власників розпоряджатися земельними ділянками: продавати або іншим шляхом відчужувати їх, передавати в оренду, заставу, спад­щину. Однак на сьогодні не кожного з наданих законом правомоч­ностей власник земельної ділянки сільськогосподарського призна­чення може скористатися через наявність певних обмежень, вста­новлених   Перехідними  положеннями   ЗК.

Правомочності власників земельних ділянок не підлягають роз­ширеному тлумаченню, водночас це не стосується їхніх обов'язків, зафіксованих ст. 91 ЗК, а саме: забезпечувати використання зе­мельних ділянок за їх цільовим призначенням; дотримуватися ви­мог законодавства про охорону довкілля; своєчасно сплачувати зе­мельний   податок;   не   порушувати  прав   власників   суміжних   земельних ділянок і землекористувачів; підвищувати родючість ґрунтів і зберігати інші їх корисні властивості; своєчасно подавати відповід­ним органам виконавчої влади й органам місцевого самоврядуван­ня дані про стан і використання земель та інших природних ресур­сів у порядку, встановленому законом; дотримуватися правил доб-росусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон; зберігати геодезичні знаки, протиеро­зійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем. Зако­ном також можуть бути встановлені інші обов'язки власників зе­мельних   ділянок.

Специфіка використання сільськогосподарських угідь полягає у втручанні їх користувача в механізм екозв'язків земель з іншими природними об'єктами, у перетворенні екосистем через зміни ре­жиму їх функціонування. Це зумовлено тим, що сільськогосподар­ські угіддя поділяються на біоценози (природні угіддя) — не підда­ні окультуренню пасовища, сіножаті, луки тощо й агроценози (окультурені людською працею) — рілля, багаторічні насадження, окультурені (меліоровані) пасовища, сіножаті й інші сільськогоспо­дарські угіддя. Розорювання природних угідь перетворює їх на сіль­ськогосподарські угіддя, які здійснюють свою природну функцію тільки   під   впливом  людської   праці.

З урахуванням специфіки земель сільськогосподарського приз­начення закон установлює такі основні обов'язки громадян-влас-ників та інших осіб щодо використання сільськогосподарських угідь:

а)    забезпечення   оптимального   водного  режиму грунтів.   Власни­ки   земельних ділянок   і   землекористувачі   повинні   здійснювати   за­хист   земель   від   підтоплення,   заболочування,   висушування;   мають право   в   установленому   порядку   провадити   зрошувальні   й   осушу­вальні   заходи,   не  допускаючи   безгосподарного   виливу   води,   засо­лення   й   заболочування   земель,   створюючи   найбільш   сприятливий режим   грунтової   вологи.    Наприклад,   використання   земель   затоп­лення   в   сільськогосподарському   виробництві   здійснюється   відпо­відно   до   проектів   землевпорядження,   розроблених   у   визначеному законодавством   порядку   з   урахуванням   можливої   причини   затоп­лення   (повінь,   паводок),  типу річки  (чи  окремих її ділянок)   по  нахилу дна   и  частоті   можливого   затоплення   ;

б)     забезпечення   належного   сольового   режиму   грунтів,   для   чого необхідно здійснювати захист земель від вторинного засолення.   Кож­на  особа,   яка   використовує   сільськогосподарські  угіддя,   зобов'язана боротися   з  підвищеною   кислотністю   грунтів,   здійснюючи   вапнуван­ня  й   інші  землеробські  заходи;

в)   забезпечення такого живильного режиму грунтів,   за якого ро­дючість   не   тільки   не   зменшувалася   б,    незважаючи   на   винесення живильних речовин із врожаєм, а збільшувалася б. Підвищення ро­дючості грунтів є одним із головних обов'язків кожного власника та   землекористувача,   який   стимулюється державою;

г)     забезпечення   належного   культурно-технічного   стану   грунтів, ведення  боротьби із заростанням  земель чагарником, дрібноліссям,  
бур'янистою  рослинністю,  для  чого  кожен  землекористувач   наділе­ний    правами    провадити   у   встановленому   порядку культурно-тех­нічні роботи   на  своїй ділянці;

д)   забезпечення   належної   екологічної   обстановки   на   земельній ділянці,   не допускаючи її погіршення.

Отже, правовий режим земель нерозривно пов'язаний з повно­важеннями їх власників, зумовлює їх і залежить від характеру сіль­ськогосподарського виробництва, яке здійснюється власником. Усі повноваження власників землі та землекористувачів спрямова­ні не тільки на забезпечення їхніх інтересів і потреб, але й біль­шою мірою на підтримання і додержання правового режиму зе­мель сільськогосподарського призначення, що знаходяться в їх­ньому   веденні.

***Питання для самоконтролю і семінару***

Поняття і склад земель сільськогосподарського призначення.

Кому і з якою метою надаються землі сільськогосподарського призначення безоплатно.

Норми безоплатної передачі земель громадянам.

**Землі сільськогосподарського призначення як об'єкт правового регулювання.**

**Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення.**

**Права та обов'язки сільськогосподарських землекористувачі**

**Лекція № 1.11**

**Правовий режим земель у межах населених пунктів**

**План лекції**

Особливості правового режиму земель у межах населених пунктів

Поняття і склад земель житлової та громадської забудови

Порядок використання земель у межах населених пунктів для забудови та інших потреб

Використання земель громадянами у межах населених пунктів

**Література**

Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-ІІІ.

Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинича. -К.: Видавничий дім "Ін Юре", 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша I.I.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

**Зміст лекції**

**1. Особливості правового режиму земель у межах населених пунктів**

Правовий режим земель у межах населених пунктів (міст, селищ і сіл)—це встановлений правовими нормами порядок, який визначає структуру та цільове призначення всіх земель, що становлять територію населеного пункту та окремих категорій в його межах, приналежність цих земель певним суб'єктам, розпорядження, управління та користування ними, права та обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів, а також компетенцію місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування в регулюванні земельних відносин.  
   Головні завдання використання земель у межах населених пунктів полягають у розміщенні міст, селищ і сіл, забезпеченні їх подальшого функціонування та сталого розвитку. Цьому підпорядковані правові режими всіх категорій земель, які становлять територію населених пунктів. Із загальної єдності основного цільового призначення земель у межах населених пунктів, яке пов'язане з несільськогосподарським використанням земель, впливає і певна взаємозумовленість у правових режимах її складових. Так, загальним моментом, що характеризує зміст земельних правовідносин у населених пунктах, є зумовленість прав та обов'язків власників земельних ділянок і землекористувачів містобудівною документацією (генеральними планами, проектами детального планування та ін.).  
   Особливості правового режиму земель у межах населених пунктів визначаються наявністю містобудівних вимог як до організації всієї території, так і окремих її частин, розширенням компетенції органів місцевого самоврядування у сфері використання та охорони цих земель, взаємозв'язком та підпорядкованістю правового режиму всіх земель у межах території населених пунктів правовому режиму земель житлової та громадської забудови як домінуючої категорії.   
   Важливою рисою правового режиму зазначених земель слід вважати те, що їх обов'язковою складовою є землі, які перебувають у комунальній власності. Цими землями розпоряджаються сільські, селищні, міські ради, повноваження яких у галузі земельних відносин визначені Земельним кодексом України (ст. 12) та Законом України “Про місцеве самоврядування в Україні”. Зазначені ради передають земельні ділянки із земель комунальної власності, наприклад, у приватну власність фізичних та юридичних осіб або надають у користування, у тому числі й на умовах оренди, вилучають земельні ділянки з користування або ж викуповують їх у власників для суспільних потреб. Відповідно до п. 12 Перехідних положень Земельного кодексу встановлено, що до розмежування земель права державної і комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями у межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради. Тимчасовим порядком розмежування земель права державної і комунальної власності, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2002 р., передбачено, що підставою для організації робіт з розмежування земель права державної і комунальної власності у межах населених пунктів є рішення про розмежування цих земель, які приймаються відповідними сільськими, селищними, міськими радами за погодженням з органами виконавчої влади.

До повноважень сільських, селищних, міських рад на території населених пунктів належить також зміна цільового призначення земельної ділянки, яка перебуває у власності громадянина або юридичної особи і розташована у межах певного населеного пункту. Це встановлено постановою Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб” від 11 квітня 2002 р.. Варто звернути увагу і на те, що органи місцевого самоврядування, здійснюючи управлінські функції щодо раціонального використання та охорони земель, організують землевпорядкування, здійснюють земельний контроль, обмежують, тимчасово забороняють (зупиняють) використання земель громадянами та юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства тощо.  
   Одна з основних особливостей правового режиму земель у межах населених пунктів полягає в тому, що серед функцій державного управління цими землями головне місце посідає функція планування та забудови. Правові форми планування та забудови земель у межах населених пунктів закріплено містобудівним законодавством.  
   Найважливішими серед цих форм є: схеми планування територій, генеральний план населеного пункту, детальний план території, план червоних ліній, проект забудови території, проект розподілу території, план земельно-господарського устрою та регіональні і місцеві правила забудови.

Схема планування території — це містобудівна документація, яка визначає принципові вирішення планування, забудови та іншого використання відповідних територій адміністративно-територіальних одиниць або їх окремих частин. Такі схеми розробляються на регіональному та місцевому рівнях і затверджуються відповідними радами.

Генеральний план населеного пункту — головний містобудівний документ, на основі якого здійснюється використання земель у межах населеного пункту, визначає архітектурний та планувальний розвиток конкретного населеного пункту. Він є основою для встановлення меж відповідного адміністративно-територіального утворення. В ньому визначаються: основні напрями майбутнього використання земель у межах населеного пункту для житлового будівництва і громадської забудови, розвитку інженерної і транспортної мережі, здійснення благоустрою та зеленого будівництва, а також межі функціональних зон, пріоритетні та допустимі види використання та забудови територій; території, які мають будівельні, санітарно-гігієнічні, природоохоронні та інші обмеження їх використання; черговість і пріоритетність забудови та іншого використання земель тощо. У складі генерального плану розробляються: детальний план забудови, план червоних ліній, проект забудови території, проект розподілу території та ін.

План земельно-господарського устрою населеного пункту — самостійний елемент містобудівної документації. Він використовується для обгрунтування, розробки і подальшої реалізації у межах населеного пункту (як правило, міста) необхідного обсягу організаційних та інженерно-технічних заходів щодо освоєння, поліпшення якості земель, раціонального використання, охорони та захисту їх від руйнівних процесів.

Згідно з Порядком складання плану земельно-господарського устрою населеного пункту, затвердженим наказом Мінбудархітектури України та Держкомзему України від 24 вересня 1993 р., в ньому є дані про поділ земель за використанням відповідно до цільового призначення, поділ земель за формами власності і користування. Він закріплює організаційні, правові, фінансові та інші заходи щодо вдосконалення структури територій, освоєння земель, поліпшення їхньої якості тощо.

Для забезпечення перспективної містобудівної діяльності щодо земельно-господарського устрою обґрунтовуються напрями тимчасового використання земель зони перспективної забудови.

Важливою формою планування використання земель у межах населених пунктів є регіональні та місцеві правила забудови, які встановлюють порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів умов і обмежень забудови та іншого використання територій та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

Наказом Держбуду України від 10 грудня 2001 р. затверджено Типові регіональні правила забудови. Вони є основою для розробки регіональних правил забудови населених пунктів областей, Автономної Республіки Крим є обов'язковими для суб'єктів містобудування на території відповідного регіону, враховують регіональні особливості і затверджуються відповідними обласними радами.  
   Місцеві правила забудови розробляються для міст Києва та Севастополя, міст обласного та республіканського значення. Для всіх інших населених пунктів такі правила можуть розроблятися та затверджуватися відповідними радами. Вони встановлюють порядок вирішення питань розташування, надання дозволу на будівництво об'єктів містобудування та на виконання будівельних робіт, прийняття цих об'єктів в експлуатацію, а також порядок здійснення контролю за містобудівною діяльністю.  
   Особливості правового режиму земель у межах території населених пунктів полягають ще і в тому, що він визначається відповідно до зонуванням земель у межах населених пунктів.

Зонування земель — це розподіл їх на земельні ділянки (масиви) з різним цільовим призначенням і правовим режимом використання. Воно здійснюється згідно з Положенням про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів, затвердженим наказом Держкомзему України від 26 серпня 1997 р. № 85 і зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 31 жовтня 1997 р.  
   Відповідно до ст. 180 ЗК України при зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих функціональних зон згідно з місцевими правилами забудови.  
   Специфічною рисою правового режиму земель у межах території населених пунктів є те, що їх територія відокремлюється від інших територій шляхом встановлення відповідної межі (ст. 173 ЗК). У даному разі населені пункти розглядаються як самостійні адміністративно-територіальні утворення, межі яких згідно зі ст. 176 Земельного кодексу посвідчуються державним актом України, форма та порядок видачі якого встановлюються Верховною Радою України.  
   Оскільки головною складовою території населених пунктів є землі житлової та громадської забудови, їх використання пов'язане з наявністю у суб'єкта права на забудову, яке має відносно самостійний характер і може бути реалізоване ним в порядку і на умовах, визначених законом. Це ще одна з особливостей правового режиму земель у межах населених пунктів.

**2. Поняття і склад земель житлової та громадської забудови**

   Землі житлової та громадської забудови — самостійна категорія земель серед земель України. Вона з'явилася замість земель населених пунктів, які відповідно до раніше чинного земельного законодавства теж характеризувалися самостійним правовим режимом.

Чинний Земельний кодекс України, виділяючи ці землі в самостійну категорію, присвячує їм главу 6, яка включає лише 5 статей.

Згідно зі ст. 38 ЗК України до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки у межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. При визначенні поняття цих земель законодавець бере за основу два критерії: їх місце розташування — у межах населених пунктів та цільове призначення — використання для розміщення забудови.  
   Населений пункт — категорія історична. Він виник на певному етапі розвитку суспільства. Серед характерних рис, притаманних йому, слід відзначити перш за все наявність певної території, яку займає цей елемент системи розселення. Обов'язковою ознакою населеного пункту є також постійний характер його використання як місця життєдіяльності людей.

Кожний населений пункт (місто, селище чи село) як складова системи розселення займає відповідну земельну територію, характеризується своїм географічним місцем розташування, налічує певну кількість населення, що постійно проживає в ньому, підлягає державному обліку і реєстрації.

Всі населені пункти в Україні виконують у системах розселення різні за своїм характером функції. Згідно з чинним законодавством серед них виділяють дві категорії — міські та сільські поселення. До складу міських поселень відносять міста (республіканського, обласного і районного значення), а також селища. Сільські поселення включають села і селища незалежно від їх адміністративного підпорядкування.  
   Крім цієї класифікації, чинне законодавство виділяє також гірські, курортні та історичні населені пункти. Виділення таких населених пунктів має в кожному конкретному випадку певну мету (наприклад, забезпечення соціального захисту жителів цих пунктів, створення необхідних умов для здійснення профілактики захворювання і лікування людей) і певною мірою впливає на регламентацію земельних відносин у них.

Усі населені пункти, будучи базою зосередження основної маси капітальних вкладень, виконують важливу роль як форма організації суспільного виробництва, розселення людей і забезпечення життєдіяльності населення.  
   Основні напрями державної політики щодо забезпечення функціонування та розвитку населених пунктів, а також правові й економічні шляхи їх реалізації передбачені Концепцією сталого розвитку населених пунктів, яка схвалена постановою Верховної Ради України від 24 грудня 1999 р.  
   Пріоритети і концептуальні рішення планування й використання території країни, вдосконалення систем розселення та забезпечення сталого розвитку населених пунктів визначені Генеральною схемою планування території України, яка затверджена Законом України від 7 лютого 2002 р.  
   Кожний населений пункт як окреме адміністративно-територіальне утворення має свою межу. Відповідно до ст. 173 ЗК України межею населеного пункту (міста, селища чи села) вважається умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію цього адміністративно-територіального утворення від інших територій.  
   Територія як правова категорія не тотожна земельній ділянці. Земельна ділянка—це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ст. 79 ЗК). Землі у межах території України виступають об'єктом земельних відносин. Територія конкретного населеного пункту як окремого адміністративно-територіального утворення складається з певних різних за призначенням земельних ділянок.

Одні з них слугують місцем проживання людей (зайняті житловим фондом), інші — місцем здійснення їх виробничої та іншої діяльності (наприклад, земельні ділянки промислових підприємств). Самостійну роль серед цих земель у межах населеного пункту виконують ті, які використовуються для задоволення комунально-побутових і соціально-культурних потреб (наприклад, землі під об'єктами соціально-культурного та іншого призначення). Тут можуть бути розташовані також землі під об'єктами культурної спадщини, природно-заповідного, лісового і водного фондів та ін.   
   Найважливіше значення у межах населених пунктів мають землі житлової та громадської забудови, оскільки вони з урахуванням цільового призначення використовуються як просторово-операційний базис, тобто для розміщення та обслуговування різного роду об'єктів забудови та інших об'єктів загального користування.  
   Визначення поняття земель житлової та громадської забудови, наведене у ст. 38 ЗК України, є не зовсім повним. До цих земель мають належати не тільки земельні ділянки, що їх використовують для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування, а й ті, що забезпечують належну експлуатацію цих об'єктів та призначені для зазначених цілей відповідно до містобудівної документації.

Землі житлової та громадської забудови неоднорідні за своїм складом хоч і використовуються як просторово-територіальна основа. Земельний кодекс України не визначає склад цих земель. Між тим у їх межах розташовані земельні ділянки, які призначені та використовуються для розміщення та експлуатації різних за характером об'єктів (житлової забудови, громадських будівель і споруд, а також інших об'єктів загального користування).

Здійснення житлової забудови — складне і комплексне явище, яке пов'язане з новим будівництвом, реконструкцією, реставрацією, капітальним ремонтом і благоустроєм жилих будівель і споруд. Житловою забудовою як самостійним різновидом забудови конкретної території вважається земельний масив, у межах якого зосереджений житловий фонд (державний, комунальний, приватний, громадський). Самостійним і домінуючим елементом житлової забудови є жилі будинки, які характеризуються сукупністю певних ознак. Серед них, по-перше, відповідність архітектурно-будівельним, санітарно-гігієнічним, протипожежним нормам, що робить ці будівлі придатними для постійного проживання у них громадян; по-друге, прийняття в експлуатацію приймальною комісією після будівництва чи реконструкції, по-третє, реєстрація в органах державної реєстрації як жилого будинку.  
   Зазначені об'єкти нерухомості нерозривно пов'язані із землею, розташовані на відповідних земельних ділянках, призначених для їх подальшого обслуговування.  
   Чинне законодавство розрізняє садибну та несадибну житлову забудову. При формуванні садибної забудови за основу беруть об'єкти нерухомості (будинки садибного типу), які розміщені на індивідуально визначених земельних ділянках, що перебувають у користуванні на умовах оренди чи власності окремих громадян (присадибні земельні ділянки). Така забудова поширена в сільській місцевості. До несадибної належить забудова, яка в основному представлена багатоквартирними жилими будинками, розміщеними на земельних ділянках, що не належать окремим громадянам ні на праві користування, ні на праві власності. Суб'єктом, носієм земельних прав у цьому разі виступає відповідна юридична особа. До несадибної забудови відносять також земельні ділянки, на яких розміщені житлово-будівельні (житлові) і гаражно-будівельні кооперативи, а також індивідуальні гаражі, готелі, гуртожитки тощо.  
   На відміну від житлової, громадську забудову становлять об'єкти соціально-культурного та комунально-побутового призначення, які розташовані на відповідних земельних ділянках. До таких об'єктів відносять: заклади освіти, установи охорони здоров'я і соціального забезпечення, відпочинку, фізкультурно-спортивні споруди, культурно-освітні заклади, мистецькі установи, підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового і комунального обслуговування тощо. Не виключається, що деякі об'єкти соціально-культурного призначення можуть бути розташовані у межах житлової забудови. Так, підприємства торгівлі, громадського харчування, побутового та комунального обслуговування можуть здійснювати свою статутну діяльність, використовуючи нежилі приміщення у житловому фонді.

У межах земель житлової та громадської забудови можуть розміщуватися як капітальні, так і тимчасові будівлі та споруди, які займають відповідні земельні ділянки, характеризуються певним цільовим призначенням і належать до земель житлової чи громадської забудови.

Залежно від характеру об'єктів забудови земельні ділянки, на яких розташовані ці об'єкти і призначені для їх обслуговування, повинні вважатися відповідно землями житлової чи громадської забудови з урахуванням притаманних їм певних специфічних ознак.

Разом з тим, складовою земель житлової та громадської забудови є й деякі інші землі, у межах яких розташовані об'єкти загального користування. Вони теж відіграють важливу роль у забезпеченні життєдіяльності людей. До цих об'єктів належать: вулиці, провулки, дороги, площі, проїзди, майдани, набережні, пляжі, міські сади, парки, лісосквери, гідропарки, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо. Вони характеризуються особливою соціальною цінністю, що визначає суспільний інтерес. Він виражається у необхідності збереження їх цільового призначення та встановленні спеціального правового режиму використання. Тому регламентації відносин з приводу цих об'єктів притаманне публічно-правове регулювання. Завдання публічного права в даному разі полягає у встановленні певних обмежень, що стосуються використання зазначених об'єктів. Згідно з Земельним кодексом України землі, зайняті об'єктами загального користування, належать до земель комунальної власності, які не можуть передаватися у приватну власність. Тимчасовий порядок розмежування земель права державної і комунальної власності називає ці об'єкти землями загального призначення. Будучи складовою частиною земель житлової та громадської забудови, ці земельні ділянки, які використовуються як шляхи сполучення, для задоволення культурно-побутових та комунально-побутових потреб населення. Ці земельні ділянки, як правило, не закріплюються за окремими землекористувачами, використовуються необмеженим колом осіб і задовольняють потреби всіх жителів конкретного населеного пункту. Експлуатація цих земель здійснюється на безоплатній основі. Порядок їх використання визначається органами місцевого самоврядування.  
   До земель житлової та громадської забудови мають належати не лише земельні ділянки, зайняті житловими і громадськими будівлями, спорудами та об'єктами загального користування і призначені для їх обслуговування, а й ті, які відповідно до містобудівної документації підлягають забудові житловими, комунально-побутовими і соціально-культурними будівлями та спорудами, а також іншими об'єктами загального користування.

**3. Порядок використання земель у межах населених пунктів для забудови та інших потреб**

   Землі у межах населених пунктів з урахуванням їх основного цільового призначення використовуються власниками земельних ділянок і землекористувачами передовсім для містобудівних потреб, тобто для розміщення та експлуатації будинків і споруд житлового, громадського, транспортного, виробничого, комунального, природоохоронного, іншого призначення, вулиць і доріг, магістральних інженерних мереж, об'єктів ландшафтної архітектури та ін.  
   Процес використання земельних ділянок для забудови та інших потреб у межах населених пунктів регулюється Земельним кодексом України, містобудівним та іншим законодавством, основу якого становлять закони України “Про Генеральну схему планування територій України”, “Про основи містобудування”, “Про планування і забудову територій”, “Про архітектурну діяльність”, “Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за порушення у сфері містобудування”, інші нормативно-правові акти (наприклад, Типові регіональні правила забудови, регіональні та місцеві правила забудови), а також державні будівельні норми і правила (наприклад, ДБН 360-92 “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”), Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р.  
   Забудова територій включає здійснення нового будівництва, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт, впорядкування об'єктів містобудування, розширення та технічне переоснащення підприємств тощо.  
   Будівництво у межах населених пунктів здійснюється відповідними суб'єктами, які наділені земельними правами (забудовники) або залучені на договірних підставах (підрядники). Воно полягає в організації комплексної забудови території або розташуванні та будівництві окремих будинків і споруд на відповідних земельних ділянках.

На території населеного пункту сільська, селищна чи міська рада встановлює у генеральному плані населеного пункту або місцевих правилах забудови режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб. Це не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками чи зміну адміністративно-територіальних меж до моменту вилучення (викупу) та надання цих ділянок для здійснення запланованої містобудівної діяльності у встановленому порядку. Визначення територій під забудову і вибір земельних ділянок для містобудівних потреб здійснюється на підставі затверджених у встановленому порядку містобудівної документації та планів земельно-господарського устрою конкретного населеного пункту за погодженням із спеціально уповноваженими органами з питань містобудування та архітектури.  
   Забудові земельної ділянки у межах населених пунктів, що має здійснюватися відповідно до її цільового призначення, має передувати виникнення у суб'єкта земельних прав на цю ділянку.

Стаття 125 ЗК України пов'язує виникнення права власності, права постійного користування та права на оренду земельної ділянки з одержанням її власником або користувачем (орендарем) відповідного документа, що посвідчує це право, та його державною реєстрацією. Ця норма забороняє суб'єкту приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та його державної реєстрації. Можливість використання земельних ділянок під забудову у межах населених пунктів містобудівне законодавство пов'язує з наявністю у суб'єкта права на забудову. Так, Закон України “Про основи містобудування” (ст. 22) підкреслює, що забудова земельних ділянок, які надаються для містобудівних потреб, здійснюється лише після виникнення у суб'єкта права власності чи права користування земельною ділянкою у встановленому порядку та отримання ним дозволу на виконання будівельних робіт. Право на забудову (будівництво) виникає у суб'єктів, які вже отримали у власність, користування (оренду) земельні ділянки, визначені для містобудівних потреб містобудівною документацією та місцевими правилами забудови. Особа, якій належить право на забудову, набуває статусу забудовника. Забудовник реалізує належне йому право самостійно або залучає на договірних засадах підрядника.

Сутність права на забудову полягає у забезпеченій законом можливості власника чи користувача (орендаря) відповідної земельної ділянки здійснювати на ній у порядку, встановленому законом, певні дії. До таких дій закон відносить не лише будівництво об'єктів містобудування, а й перебудову або знесення будинків і споруд, розташованих на цій ділянці.

Реалізація права на забудову можлива лише за наявності У суб'єкта дозволу на будівництво та дозволу на виконання будівельних робіт. Чинне законодавство зобов'язує всіх осіб, які мають намір здійснити будівництво об'єктів містобудування, отримати відповідний дозвіл на будівництво. Процедура отримання такого дозволу встановлена Законом України “Про планування і забудову територій” (ст. 24).  
   Дозвіл на будівництво об'єкта містобудування як адміністративно-правовий акт надається заявникові виконавчим органом відповідної ради або Київською чи Севастопольською міською державною адміністрацією (у разі делегування їм таких повноважень відповідними радами) протягом Двох місяців з дня подання ним письмової заяви. Підставою Для надання дозволу на будівництво є комплексний висновок Щодо відповідності запропонованого будівництва містобудівній документації, державним будівельним нормам та місцевим правилам забудови. Правове значення цього дозволу полягає в тому, що особа, яка його отримала, набуває право отримати вихідні дані на проектування, здійснити проектно-вишукувальні роботи та отримати дозвіл на виконання будівельних робіт у встановленому порядку.

Суб'єкт, який отримав дозвіл на будівництво, до початку виконання будівельних робіт зобов'язаний отримати дозвіл на виконання цих робіт. Таким дозволом вважається документ, який засвідчує право забудовника та підрядника на виконання цих робіт, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд, а також видачу ордерів на проведення земляних робіт. Процедура надання дозволу на виконання будівельних робіт врегульована Положенням, затвердженим наказом Держбуду України від 5 грудня 2000 р. та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 25 грудня 2000 р. Цей дозвіл надається та реєструється місцевими інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю протягом одного місяця з дня подання заяви. Здійснення будівельних робіт на об'єктах містобудування без дозволу на виконання будівельних робіт або його перереєстрації, а також виконання не зазначених у дозволі будівельних робіт згідно зі ст. 29 Закону України “Про планування і забудову територій” вважається самовільним будівництвом і тягне за собою відповідальність, встановлену законодавством.  
   Певними особливостями характеризується порядок використання земель житлової та громадської забудови, які відповідно до цільового призначення використовуються для розміщення об'єктів містобудування (житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування).  
   Земельні ділянки із земель житлової та громадської забудови передаються у власність або надаються в оренду під забудову громадянам для індивідуального чи колективного використання. У першому випадку земельні ділянки використовуються громадянами для індивідуального будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва. У другому — йдеться про земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів. Відповідно до ЗК України цим юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється згідно з затвердженою містобудівною документацією. Крім того, закон передбачає можливість набуття цими кооперативами земельних ділянок у власність за цивільно-правовими угодами.  
   Певною специфікою характеризується використання забудованих земельних ділянок у межах житлової забудови, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території.  
   Якщо багатоквартирний жилий будинок буде приватизований громадянами, то закон не виключає можливості передачі відповідної земельної ділянки, яка обслуговує цей будинок, безоплатно у власність або надання у користування об'єднанню власників. В останньому випадку положення ст. 42 ЗК України потребують уточнення, оскільки об'єднання власників є самостійною юридичною особою, майно якої не належить до державної чи комунальної власності і у зв'язку з цим вона не може претендувати на отримання земельної ділянки в постійне користування. Тому земельна ділянка, на якій розташований цей жилий будинок, може бути або безоплатно передана у власність юридичної особи — об'єднання власників, або ж надана цьому суб'єкту в оренду. Слід також зазначити, що закріплена ч. 2 ст. 42 ЗК альтернатива щодо власнісного статусу земельної ділянки, яка обслуговує приватизований багато-квартиний будинок, не відповідає логіці земельної реформи, спрямованої на забезпечення приватизації земель, що використовуються для задоволення приватних інтересів.  
   Особливість правового режиму земельних ділянок багатоквартирної не садибної житлової забудови обумовлена тим, Що вони використовуються, як правило, кількома юридичними особами, мають єдину інфраструктуру та об'єкти обслуговування будинків (проїзди, тротуари, майданчики для господарських цілей та ін.). З метою визначення порядку встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду та надання у спільне користування або спільну сумісну власність земельних ділянок для спорудження жилих будинків наказом Держкомзему України, Держком-містобудування України, Держжитлокомунгоспу України та Фонду державного майна України від 5 квітня 1996 р. затверджено відповідне Положення. Це Положення діє у частині, що не суперечить Земельному кодексу України.

Земельна ділянка, що обслуговує приватизований багатоквартирний будинок, не підлягає поділу між співвласниками будинку та закріпленню її частин за окремими співвласниками будинку. Закінчені будівництвом об'єкти підлягають прийняттю в експлуатацію в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Прийняття містобудівного об'єкта в експлуатацію оформляється підписанням акта державної приймальної комісії, який затверджується виконавчим органом місцевої ради і виступає підставою для використання цих об'єктів.  
   Об'єкти державного замовлення приймаються в експлуатацію відповідно до Положення про порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів державного замовлення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 5 серпня 1992 р. № 449, зі змінами та доповненнями.  
   Прийняття в експлуатацію об'єктів містобудування, які не є державною чи комунальною власністю, невиробничого призначення регулюється державними будівельними нормами (БДН А.3.1.—3.—94 “Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів. Основні положення”. Розділ 3).  
   Об'єкти нерухомості, які прийняті в експлуатацію, підлягають державній реєстрації в порядку, який встановлений Указом Президента України “Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру” від 17 лютого 2003 р. Правове значення державної реєстрації полягає в тому, що з цього моменту суб'єкт і стає власником зареєстрованого об'єкта, він отримує документ ГЦ'0 по свідчує його права власності на об'єкт нерухомості.  
   Землі у межах населених пунктів, які надані для забудови, повинні використовуватися власниками земельних ділянок і землекористувачами належним чином, тобто з додержанням ними архітектурних, будівельних, санітарно-екологічних та інших державних стандартів та норм. У сфері будівництва, правил забудови та вимог про цільне призначення земельної ділянки. Неналежне та самовільне використання цих земель тягне за собою настання для винних юридичної відповідальності, встановленої законом.

Спеціальні негативні правові наслідки передбачені законодавством за самовільне будівництво об'єктів. Будівництво вважається самовільним (за термінологією нового Цивільного кодексу України—самочинним) у всіх випадках, коли воно здійснюється у межах самовільно зайняття чи незаконно отриманої на інших підставах земельної ділянки.

Відповідно до ст. ст. 376 нового Цивільного кодексу житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Самовільне (самочинне) будівництво—це самостійне правопорушення у сфері містобудування. Залежно від того, хто його вчи нив, розрізняють різні правові наслідки негативного характеру для цих осіб. Суб'єктами відповідальності у цих випадках є юридичні або фізичні особи, а також посадові особи підприємств, установ та організацій.

Відповідальність юридичних осіб за самовільне будівництво передбачена Законом України “Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування”.

Серед правопорушень, пов'язаних із виконанням будівельних робіт, за вчинення яких юридичні особи несуть відповідальність у вигляді штрафу, Закон називає проведення будівельних робіт без дозволу на їх виконання або без затвердженої проектної документації; виконання будівельних робіт, що не відповідають державним стандартам, нормам і правилам або проектним рішенням; ухилення від виконання або несвоєчасне виконання приписів інспекцій державного архітектурно-будівельного контролю; недодержання регіональних або місцевих правил забудови під час планування і забудови населених пунктів, режиму використання та забудови земель, на яких передбачена містобудівельна діяльність. Згідно із Законом самовільно збудованими також вважаються будинки і споруди, які експлуатуються або використовуються по закінченні будівництва без прийняття їх державними приймальними комісіями.

Справи щодо названих правопорушень, пов'язаних із самовільним будівництвом, що здійснюється юридичними особами, розглядають Державна архітектурно-будівельною інспекція України та її місцеві органи. Сплата штрафу не звільняє підприємство від усунення допущених порушень і відшкодування збитків, заподіяних самовільним будівництвом.

Адміністративна відповідальність громадян та посадових осіб за самовільне будівництво будинків та споруд, а так само за самовільну зміну архітектурного вигляду будинків або споруд під час експлуатації встановлена ст. 97 КпАП.  
   Цивільно-правові наслідки самовільного (самочинного) будівництва фізичними і юридичними особами визначені цивільним законодавством. Зокрема, ст. 376 нового Цивільного кодексу передбачає, що особа яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Ця цивільно-правова норма передбачає й інші засоби впливу на осіб, винних у самочинному будівництві. На особу, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, ця норма накладає також обов'язок відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Використання земельних ділянок у межах населених пунктів для потреб, не пов'язаних із забудовою, здійснюється відповідно до плану земельно-господарського устрою населеного пункту.

**4. Використання земель громадянами у межах населених пунктів**

   Конституція України (ст. 13) у формі загальних засад закріплює право кожного громадянина на користування природними об'єктами, у тому числі і землею.  
   Земельний кодекс України допускає використання земельних ділянок громадянами на праві власності і праві орендного землекористування. У першому випадку громадянин здійснює експлуатацію земельної ділянки, яка належить йому на праві приватної власності, у другому — земельна ділянка надана йому на умовах оренди.  
   Здебільшого використання земельних ділянок у межах населених пунктів як їх власниками, так і орендарями пов'язане із забудовою цих ділянок. Найбільш поширеним і характерним для населених пунктів є використання земельних ділянок для індивідуального житлового та гаражного будівництва. Здійснення індивідуального житлового будівництва — одна із форм реалізації конституційного права громадян на житло. Спорудження жилого будинку громадянином нерозривно пов'язане з необхідністю отримання ним відповідної земельної ділянки. Можливість отримання земельних ділянок громадянами для зазначених цілей передбачена ст. 40 ЗК України. Згідно з цією нормою, громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду відповідні земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва. Із змісту цієї статті випливає, що на безоплатну передачу у власність або надання в оренду земельних ділянок можуть претендувати лише громадяни України. Разом з тим, ст. 93 ЗК України допускає передачу в оренду земельних ділянок не тільки громадянам України, а й іноземним громадянам та особам без громадянства. Іноземці та особи без громадянства можуть бути суб'єктами приватної власності на земельні ділянки у населених пунктах, на яких розташовані належні їм будівлі, споруди чи інша нерухомість.   
   Земельні ділянки для індивідуального житлового і гаражного будівництва характеризуються спільними і відмінними рисами. Об'єднує їх те, що вони повинні використовуватися громадянами під індивідуальну забудову. Відмінність цих ділянок полягає передусім у тому, що перші призначені для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (називаються присадибними згідно зі ст. 121 Земельного кодексу), другі — для будівництва та обслуговування індивідуального гаража.  
   Забудова присадибної земельної ділянки передбачає спорудження на ній у встановленому порядку індивідуального житлового будинку садибного типу, господарських будівель (сараїв, гаражів, літніх кухонь, вбиралень тощо) та господарських споруд (колодязів, вигрібних ям, навісів тощо). Господарські будівлі і споруди, розташовані на присадибній ділянці, не є самостійними об'єктами індивідуальної забудови, вони разом з жилим будинком становлять одне ціле — єдиний об'єкт, який обслуговує індивідуально визначена присадибна ділянка.  
   Індивідуальне гаражне будівництво може здійснюватися на окремій земельній ділянці, яка призначена для розташування та обслуговування індивідуального гаража. У цьому разі певна земельна ділянка являється самостійним об'єктом права приватної власності чи орендного землекористування, а індивідуальний гараж — самостійним об'єктом нерухомості.  
   Крім цільового призначення, відмінність присадибної ділянки від земельної ділянки для індивідуального гаражного будівництва полягає і в нормуванні розмірів цих ділянок. Згідно зі ст. 121 ЗК України для будівництва й обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка) громадяни України можуть безоплатно отримати у селах земельні ділянки розміром не більше 0,25 га, в селищах — не більше 0,15 га, вмістах—не більше 0,10 га. Максимальний же розмір земельних ділянок, які громадяни України мають право отримати в населених пунктах незалежно від їх категорії для будівництва індивідуальних гаражів, становить не більше 0,01 га. Конкретні розміри присадибних земельних ділянок та ділянок для будівництва індивідуальних гаражів у межах максимальних розмірів визначаються при одержанні земельної ділянки з урахуванням вимог містобудівної документації. Стаття 40 ЗК України передбачає, що понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб (індивідуального житлового і гаражного будівництва) за цивільно-правовими угодами. У цьому разі власниками таких земельних ділянок можуть виступати не тільки громадяни України, а й інші фізичні особи. Зазначена норма, на жаль, не уточнює питання щодо правового режиму земельних ділянок, що їх набувають громадяни в цих випадках. Зокрема, яким може бути максимальний розмір цієї ділянки, чи може вона вважатися окремим об'єктом права приватної власності громадянина, чи виступає додатковою до основної земельної ділянки, яку особа отримала безоплатно. Уявляється, що придбані за цивільно-правовими угодами земельні ділянки треба розглядати як самостійні об'єкти права приватної власності громадян. їх розміри не повинні перевищувати норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлені ст. 121 ЗК України.  
   Присадибні земельні ділянки та ділянки для індивідуального гаражного будівництва набуваються громадянами у приватну власність чи оренду в межах земель житлової та громадської забудови населених пунктів із земель державної чи комунальної власності.   
   Порядок виникнення права приватної власності на присадибну чи гаражну земельну ділянку встановлює ст. 118 ЗК України.  
   Основні вимоги щодо оформлення документації на будівництво садибних житлих будинків та інших об'єктів нерухомості встановлені Типовими регіональними правилами забудови, які затверджені наказом Держбуду України від 10 грудня 2001 р. №219 та зареєстровані в Міністерстві юстиції України 3 січня 2002 р. №4/62921.  
   На підставі рішення уповноваженого органу про передачу присадибної земельної ділянки громадянин (забудовник) звертається до місцевого органу містобудування і архітектури за отриманням будівельного паспорта об'єкта нерухомості (індивідуального житлового будинку), до складу якого входять документи, що встановлюють право на землю, дозвіл на будівництво, плани фасадів, розрізів, необхідних конструктивних вузлів будинку, технічні умови підключення до інженерних мереж, генеральний план земельної ділянки з відмітками та ін.  
   Передача в оренду присадибних земельних ділянок та ділянок для індивідуального гаражного будівництва, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди присадибної чи гаражної земельної ділянки. Передача в оренду земельних ділянок громадянам із зміною їх цільового призначення та із земель запасу під забудову (в тому числі індивідуальну) здійснюється за проектами відведення у порядку, встановленому статтями 118 і 123 ЗК України. Особливості орендного використання присадибних чи гаражних земельних ділянок полягають у тому, що в цих випадках оренда, як правило, є довгостроковою, тобто від 5 до 50 років. Відносини, пов'язані з орендним використання земельних ділянок для зазначених цілей, регулюються ЗК України (статті 93 і 124) та Законом України “Про оренду землі”. Власник чи орендар присадибної або гаражної земельної ділянки може приступити до безпосереднього використання цієї ділянки під забудову після отримання ним у встановленому порядку дозволу на виконання будівельних робіт.  
   У процесі будівництва забудовник зобов'язаний здійснювати забудову інженерне облаштування і благоустрій земельної ділянки відповідно до затвердженого у встановленому порядку будівельного паспорта, відшкодувати збитки або проводити ремонт зруйнованих ним доріг та інженерних мереж.  
   Закінчений будівництвом жилий будинок чи індивідуальний гараж приймається в експлуатацію державною комісією у встановленому порядку.  
   Земельні ділянки під забудову у межах населених пунктів можуть використовуватися на титулі власності не тільки громадянами України, а й іншими фізичними особами (іноземними громадянами та особами без громадянства), які мають статус суб'єктів підприємницької діяльності.  
   Особливості цього виду використання земельних ділянок зумовлені специфікою об'єктного і суб'єктного складу, порядком набуття прав на зазначені земельні ділянки. Зокрема, об'єктом використання можуть бути вільні від забудови земельні ділянки, право власності на які набувається на конкурентних засадах. Вони мають бути також вільними від прав на них інших осіб, за винятком певних обмежень і сервітутів, встановлених законом, договором чи рішенням суду. Суб'єктами-покупцями таких земельних ділянок виступають громадяни — суб'єкти підприємницької діяльності.  
   Самостійними видами використання земель громадянами, які можуть здійснюватися як за межами, так і в межах населених пунктів, є городництво і садівництво громадян. Це сільськогосподарське використання земель, яке здійснюється у відповідності з приписами, які присвячені землям сільськогосподарського призначення.

***Питання для самоконтролю і семінару***

Особливості правового режиму земель у межах населених пунктів

Поняття і склад земель житлової та громадської забудови

Порядок використання земель у межах населених пунктів для забудови та інших потреб

Використання земель громадянами у межах населених пунктів

**Лекція № 1.12**

Правовий режим земель промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення

**План лекції**

Загальна характеристика земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

2.Склад і використання земель промисловості

3. Склад і використання земель транспорту

4. Склад і використання земель зв'язку та енергетики

**Література**

Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-ІІІ.

Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинича. -К.: Видавничий дім "Ін Юре", 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша I.I.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

**Зміст лекції**

**1. Загальна характеристика земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення**

   Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення — самостійна категорія земель у складі земель України. Вони займають площу 2,03 млн га.їх правовий режим визначається нормативними приписами, які зосереджені в Земельному кодексі України (глава 13) та ряді інших нормативних актів. Більшість правових норм, які регулюють правовий режим зазначених земель, закріплені в окремих правових актах, присвячених в основному спеціальній діяльності тих чи інших підприємств, установ та організацій, зокрема у Повітряному кодексі, законах України “Про державний кордон”, “Про оборону України”, “Про транспорт”, “Про зв'язок”, “Про залізничний транспорт”, “Про трубопровідний транспорт” “Про електроенергетику”, “Про автомобільний транспорт”.  
   Згідно зі ст. 65 ЗК України землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані у встановленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності. Землі цієї категорії поділяються на самостійні види (підка-тегорії): землі промисловості, землі транспорту, землі зв'язку, землі енергетики, землі оборони, землі іншого призначення. Критерієм такого поділу земель є характер спеціальних завдань, для здійснення яких призначені і надаються відповідні земельні ділянки підприємствам, установам та організаціям.  
   Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення згідно з основним цільовим призначенням використовуються для різних конкретних цілей, перелік яких у чинному законодавстві не є вичерпним. Це становище пояснюється тим, що окремі галузі виробничої чи іншої діяльності, які потребують відповідних земельних ділянок і закріплення порядку їх використання, формуються і розвиваються. При цьому виникає необхідність появи нових видів земель несільськогосподарського призначення. Так, у чинному Земельному кодексі серед земель даної категорії самостійне місце посідають землі енергетики, які раніше не були відомі законодавству.

Склад земель та особливості використання кожного з названих видів земель регулюються окремими статтями ЗК України (статті 66—77). Зазначені землі відрізняються від інших категорій земель України своїм основним цільовим призначенням. їх використання пов'язане головним чином з обслуговуванням несільськогосподарських потреб, тобто вони виконують роль просторової операційної бази, території, на якій розміщуються різного роду об'єкти. Цільове призначення цих земель відображається у найменуванні їх видів, що цілком логічно й закономірно.

Правовий режим всіх видів (підкатегорій) зазначених земель базується на єдиних принципах: загальнодержавного та суспільного значення категорії земель, до складу якої вони входять; спеціальних завдань використання таких земель.  
   Головною ознакою їх правового режиму є забезпечення раціонального екологічно збалансованого використання землі при експлуатації різних несільськогосподарських об'єктів. Особливості ж правового регулювання використання та охорони окремих видів земель, що входять до складу цієї категорії, зумовлені специфікою їх цільового призначення.

Специфіка зазначених земель полягає в тому, що їх формування як самостійної категорії земель здійснюється значною мірою за рахунок вилучення або викупу земель із сфери сільськогосподарського чи лісогосподарського виробництва. Разом з тим, наявність закріпленого земельним законодавством принципу пріоритету сільськогосподарського землекористування зумовлює певне підпорядкування правового режиму зазначених земель інтересам розвитку сільськогосподарського виробництва. Це пов'язано, зокрема, з тим, що згідно зі ст. 23 ЗК України для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.  
   Суб'єктами прав на зазначені землі можуть виступати підприємства, установи та організації, тобто юридичні особи. Здебільшого постійними користувачами щодо названих земель є державні підприємства, установи та організації промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших галузей суспільного виробництва. Таке становище цілком виправдане, оскільки промисловість, транспорт, енергетика, зв'язок, оборона — це переважно сфера державної діяльності. В той же час не виключена можливість, коли носіями земельних прав у цих випадках виступають і недержавні, наприклад, комунальні юридичні особи. Тут важливо лише те, щоб діяльність, зумовлена цільовим призначенням цих земель, здійснювалася юридичними особами, які наділені спеціальною (статутною) правоздатністю. Не виключається і використання цих земель названими суб'єктами і на умовах оренди.  
   З метою прискорення ринкових реформ, стимулювання ефективного землекористування та підприємницької діяльності, заохочення інвестицій до реалізації програм соціально-економічного розвитку законодавством передбачена можливість придбання певних земельних ділянок несільськогосподарського призначення, тобто і за рахунок земель, наприклад, промисловості, у приватну власність як юридичними, так і фізичними особами.

**2.Склад і використання земель промисловості**

   Землі промисловості — окремий вид земель у складі самостійної категорії земель України і їх правовий режим базується на єдиних для даної категорії принципах. До них належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд (ст. 66 ЗК). Саме на цих землях підприємства здійснюють відповідну діяльність, пов'язану з виробництвом продукції, переробкою сировини, розробкою надр та ін. У зв'язку з цим серед промислових підприємств розрізняють, такі, що виробляють продукцію, оборонні, добувні тощо.  
   Землі, які забезпечують функціонування промислових підприємств, неоднорідні за своїм складом. Серед них виокремлюються, в першу чергу, земельні ділянки, які зайняті основними, підсобними й допоміжними будівлями та спорудами промислових та інших підприємств. Такі будівлі та споруди — це об'єкти нерухомого майна, які нерозривно пов'язані з відповідними земельними ділянками, що призначені для їх обслуговування. Основними будівлями та спорудами вважаються такі, що визначають призначення використання земельних ділянок, на яких вони розміщені. Допоміжні будівлі та споруди виконують функції допоміжного (другорядного) значення у процесі використання відповідної земельної ділянки. Підсобні ж об'єкти нерухомості забезпечують функціонування основних будівель та споруд.

Крім того, до складу цих земель входять надані у встановленому порядку підприємствам земельні ділянки, на яких розміщені під'їзні шляхи, інженерні мережі, адміністративно-побутові будівлі та інші споруди, що забезпечують здійснення підприємствами відповідної діяльності.

Основне цільове призначення цих земель полягає в тому, що вони є основою для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

Особливість земель промисловості полягає в тому, що вони використовуються або призначені для забезпечення діяльності промислових підприємств і (або) експлуатації об'єктів промисловості.  
   Розміри земельних ділянок, що надаються для потреб промисловості, мають бути всебічно обґрунтованими і мінімально необхідними. Вони визначаються відповідно до затверджених у встановленому порядку державних норм і проектної документації. У зв'язку з тим, що будівництво промислових об'єктів здійснюється, як правило, протягом тривалого періоду, відведення відповідних земельних ділянок здійснюється поетапно з урахуванням черговості будівництва і фактичного освоєння земель.  
   Земельні права та обов'язки підприємства при здійсненні відповідної діяльності регулюються актами відомчого управління землекористуванням промислових підприємств відповідного виду. Але перелік і зміст прав та обов'язків з використання й охорони земельних ділянок повинен відповідати вимогам, закріпленим Земельним кодексом.  
   Використання земель підприємствами гірничодобувної промисловості характеризується певними особливостями, які зумовлені тим, що право користування відповідними земельними ділянками нерозривно пов'язане з правом користування надрами. Ці особливості стосуються, зокрема, виникнення земельних прав. Так, законом встановлено, що надання земельних ділянок підприємствам гірничодобувної промисловості для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, проводиться, по-перше, після оформлення у встановленому порядку- права користування надрами, по-друге, після відновлення земель згідно із затвердженим проектом рекультивації на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки.

**Склад і використання земель транспорту**

   Суспільні відносини, пов'язані з діяльністю транспорту як єдиної транспортної системи України, регулюються Законом України «Про транспорт» від 10 листопада 1994 р., законами про окремі види транспорту, кодексами (статутами) окремих видів транспорту, іншими актами законодавства України.  
   Функціонування транспорту нерозривно пов'язане з використанням відповідних земельних ділянок. До земель транспорту ст. 67 ЗК України відносить землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту (будівель, споруд тощо). Узагальнююча підкатегорія землі транспорту включає землі окремих видів транспорту, правовий режим яких визначається самостійними статтями Земельного кодексу.  
   Згідно зі ст. 6 Закону України «Про транспорт» перевезення пасажирів, вантажів, багажу та пошти, надання інших транспортних послуг, експлуатацію і ремонт шляхів здійснюють залізниці, пароплавства, порти (пристані), автомобільні, авіаційні, дорожні підприємства та організації. Саме зазначені суб'єкти є носіями земельних прав, якщо це передбачено їх статутами. Цільове призначення земель транспорту полягає у забезпеченні діяльності, пов'язаної з експлуатацією, ремонтом, удосконаленням і розвитком об'єктів транспорту. Особливістю земель транспорту є те, що вони використовуються або призначені для забезпечення діяльності транспортних підприємств та (або) експлуатації об'єктів залізничного, автомобільного, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного та інших видів транспорту. Розміри земельних ділянок, що надаються підприємствам транспорту для вказаних цілей, визначаються відповідно до затверджених у встановленому порядку норм або проектно-технічної документації.  
   Використання земель транспорту, пов'язане з розміщенням споруд та інших об'єктів транспорту на цих землях, здійснюється за погодженням з місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.  
   На підприємства транспорту, яким надані земельні ділянки, покладено додаткові обов'язки щодо належного їх використання та охорони.  
   Підприємства транспорту зобов'язані забезпечувати безпеку життя і здоров'я громадян, безпеку експлуатації транспортних засобів. У зв'язку з цим частини території підприємств, вокзалів, станцій, портів, пристаней, аеродромів і шляхів (тобто відповідні земельні ділянки), де відбувається рух транспортних засобів, проводяться маневрові та вантажно-розвантажувальні роботи, згідно з законом визнані зонами підвищеної небезпеки. Правила перебування громадян у зоні підвищеної небезпеки і виконання в ній робіт встановлюються Міністерством транспорту України.  
   Чинне законодавство з метою забезпечення належної експлуатації споруд та інших об'єктів транспорту, а також охорони земель від негативного впливу зазначених об'єктів на землях, наданих підприємствам транспорту, закріплює можливість встановлення охоронних зон з особливими умовами використання земель.  
   Землі транспорту можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. їх специфіка полягає і в тому, що вони можуть виступати об'єктами концесії.  
   Самостійним елементом єдиної транспортної системи є залізничний транспорт, суспільні відносини щодо функціонування якого регулюються спеціальним законодавством: законами України «Про транспорт», «Про залізничний транспорт», Статутом залізниць України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 6 квітня 1998 р., Правилами технічної експлуатації залізниць України, затвердженими наказом Мінтрансу України від 20 грудня 1996 р., Інструкцією про норми і порядок відведення земель для залізниць і використання смуги відведення, затвердженою Міністерством шляхів сполучення СРСР 30 січня 1963 р. та іншими нормативними актами.

**4. Склад і використання земель зв'язку та енергетики**

   Розвиток і вдосконалення поштового та електричного зв'язку здійснюються відповідно до Комплексної програми створення єдиної національної системи зв'язку. Суспільні відносини у цій галузі регулюються Законом України “Про зв'язок” та іншими актами законодавства.  
   До земель зв'язку належать земельні ділянки, надані під і повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку (ст. 75 ЗК).  
   До складу цих земель Закон “Про зв'язок” відносить земельні ділянки, надані для будівництва й експлуатації підземних кабельних, повітряних ліній зв'язку, та проводового мовлення, морських кабельних лінії зв'язку, під кабелі зв'язку при переходах через судноплавні та сплавні річки, озера, водосховища і канали, під надземні та підземні підсилювальні (регенераційні) пункти, радіорелейних, тропосферних, супутникових ліній зв'язку, телевізійних, радіомовних і приймально-передавальних радіостанцій і центрів з антенними системами, будинків, споруд та інших об'єктів, необхідних для експлуатації, технічного переоснащення та реконструкції систем електрозв'язку і підприємств поштового зв'язку.  
   Суб'єктам зв'язку земельні ділянки надаються у власність постійне користування (на період експлуатації засобів, споруд і мереж) або на умовах оренди (на період їх будівництва).  
   Правове регулювання використання земель зв'язку здійснюється Земельним кодексом, Законом України “Про зв'язок”, Правилами охорони ліній зв'язку, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 29 січня 1996 р., і Правилами користування телеграфним зв'язком, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р.  
   Уздовж повітряних, підземних і підводних ліній електрозв'язку, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінюючих споруд телерадіостанцій та радіорелейних ліній, встановлюються охоронні зони, а у разі потреби створюються просіки.  
   У межах охоронних зон без письмової згоди підприємств, у віданні яких перебувають лінії зв'язку, а також без присутності їх представника забороняється: проводити сільськогосподарські та земляні роботи на глибині більше як 0,3 м; виконувати різного виду будівельні, монтажні, вибухові і земляні роботи, а також розрівнювати ґрунт за допомогою бульдозера, екскаватора, скрепера, грейдера тощо.  
   На підприємства, установи, організації та громадян, яким надано у власність чи користування земельні ділянки, у межах яких проходять лінії зв'язку та проводового мовлення, покладено відповідальність за проведення робіт на цих ділянках. Вони також зобов'язані вживати належних заходів для забезпечення охорони зазначених ліній.  
   Умови проведення робіт у межах охоронних зон кабельних і повітряних ліній зв'язку та проводового мовлення обов'язкові для всіх юридичних осіб незалежно від відомчої належності та форми власності, а також громадян, які виконують будь-які роботи у зазначених зонах.  
   Відповідно до ст. 76 ЗК України землями енергетичної системи визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача. Ці землі задовольняють потреби електроенергетики.

***Питання для самоконтролю та семінару***

1.Загальна характеристика земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

2.Склад і використання земель промисловості

3. Склад і використання земель транспорту

4. Склад і використання земель зв'язку та енергетики

**Лекція № 1.13**

Правовий режим земель природно-заповідного фонду й іншого природоохоронного призначення

**План лекції**

Поняття, склад та використання земель природно-заповідного призначення.

Землі іншого природоохоронного призначення та їх використання

Землі оздоровчого призначення та їх використання

**Література**

Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-ІІІ.

Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинича. -К.: Видавничий дім "Ін Юре", 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша I.I.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

**Зміст лекції**

**1. Поняття, склад та використання земель природно-заповідного призначення**

   Землі природно-заповідного фонду — це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Вони є однією з категорій, що входить до складу земель України (п. «в» ст. 19 ЗК).  
Землі природно-заповідного фонду за своїм цільовим призначенням складаються з двох видів: а) земель природних заповідників, національних природних парків, біосферних заповідників, регіональних ландшафтних парків, заказників,     
пам'яток природи, заповідних урочищ; б) земель, на яких людиною штучно створені ботанічні сади, дендрологічні та зоологічні парки, парки—пам'ятки садово-паркового мистецтва.

Відповідно до Земельного кодексу (глава 7) правовий режим цих земель складається з трьох видів: а) правового режиму земель природно-заповідного фонду; 6} правового режиму земель водно-болотних угідь, не віднесених до земель лісового та водного фондів; в) правового режиму земель, у складі яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність.

Загальноправовий режим усіх земель цього фонду передбачено у ст. 7 Закону України «Про природно-заповідний фонд України», згідно з якою на цих землях забороняється будь-яка діяльність, що негативно впливає або може вплинути на стан природних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням.  
   Завдання, науковий профіль, особливості природоохоронного і земельного режиму та характеру функціонування природних і біосферних заповідників, національних природних парків, регіональних ландшафтних парків, заказників, ботанічних садів, дендрологічних та зоологічних парків визначаються у положеннях про них, які розробляються відповідно до цього Закону і затверджуються: Міністерством екології та природних ресурсів України — щодо територій та об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення; щодо територій та об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення — органами виконавчої влади цього центрального органу. Аналогічні параметри щодо пам'яток природи та заповідних урочищ визначаються на основі цього Закону безпосередньо в їх первинних облікових документах.

Природні та біосферні заповідники, національні природні парки, регіональні ландшафтні парки, а також ботанічні саlи, дендрологічні та зоологічні парки загальнодержавного значення є юридичними особами.  
   Ботанічні сади, дендрологічні та зоологічні парки місцевого значення, а також парки—пам'ятки садово-паркового мистецтва можуть бути визнані юридичними особами.  
   Рішення про створення та відведення земельних ділянок природним заповідникам, національним природним паркам, а також інших територій та об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення приймаються Президентом України. Створення біосферних заповідників здійснюється з додержанням вимог міжнародних договорів та міжнародних програм, учасником яких є Україна.  
   Рішення про створення чи оголошення територій та об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення та встановлення охоронних зон земельних територій та об'єктів природно-заповідного фонду приймають обласні, Київська та Севастопольська міські ради.

**2. Землі іншого природоохоронного призначення та їх використання**

   До земель іншого природоохоронного призначення належать земельні ділянки водно-болотних угідь, що не віднесені до земель лісового і водного фонду, а також земельні ділянки, у межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність (ст. 46 ЗК).

При цьому згідно з п. “г” ч. 1 ст. 164 ЗК України до охорони земель включено збереження природних водно-болотних угідь. Таким чином, законодавство України передбачає особливий правовий режим для деяких видів земель водно-болотних угідь, згідно з яким вони не віднесені ні до земель лісового або водного фондів, ні до земель природно-заповідного фонду. Цей особливий правовий режим земель природних водно-болотних угідь регулюється також міжнародними конвенціями, учасницею яких є Україна.  
   Під водно-болотними угіддями розуміються райони маршів боліт, драговин, торфовищ або водойм — природних або штучних, постійних або тимчасових, стоячих або проточних, прісних, солонкуватих або солоних, включаючи морські акваторії, глибина яких під час відпливу не перевищує 6 м.  
   Відповідно до постанови Кабінету Міністрів “Про затвердження Концепції збереження екологічного різноманіття України” від 12 травня 1997 р. № 439 передбачається проведення інвентаризації земель водно-болотних угідь національного, регіонального та місцевого значення, розробка і прийняття заходів щодо їх охорони та відтворення.

Законом України “Про Загальнодержавну програму розвитку водного господарства” від 17 січня 2002 р. визначено заходи щодо відтворення та збереження водно-болотних угідь. Загальнодержавною програмою охорони та відтворення довкілля Азовського і Чорного морів, затвердженою Законом України від 22 березня 2001 р., та передбачено подальший розвиток законодавства, що регулює правовий режим земель водно-болотних угідь міжнародного значення.  
   На виконання положень міжнародних конвенцій постановою Кабінету Міністрів України “Про заходи по охороні водно-болотних угідь, що мають міжнародне значення” від 23 листопада 1995 р. № 935 визначено перелік таких водно-болотних угідь України.

Постановою Кабінету Міністрів “Про порядок надання водно-болотним угіддям статусу водно-болотних угідь міжнародного значення” України від 29 серпня 2002 р. № 1287 встановлено також правовий режим земель цих угідь. Відповідно до цього Порядку статус водно-болотних угідь міжнародного значення може бути надано цінним природним комплексам боліт, заплавних лук і лісів, а також водних об'єктів — природних або штучно створених, постійних чи тимчасових, стоячих або проточних, прісних чи солонкуватих, у тому числі морським акваторіям, що знаходяться у межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду, земель водного та лісового фонду України.  
   Визначення водно-болотних угідь такими, що можуть бути заявлені для надання їм міжнародного статусу, здійснюється Мінекоресурсів за поданням наукових установ та інших заінтересованих організацій і громадян.  
   Землі водно-болотних угідь можуть бути як у державній, так і комунальній або приватній власності. Якщо на території водно-болотного угіддя створюється об'єкт природно-заповідного фонду, режим охорони такого угіддя і використання його земель передбачається такий самий, як і для земель цього фонду. Якщо на території водно-болотних угідь міжнародного значення не створено об'єкт природно-заповідного фонду, то на них поширюється особливий режим охорони.

**3. Землі оздоровчого призначення та їх використання**

   Землі оздоровчого призначення є однією з категорій складу земель України (п. “г” ст. 19 ЗК). Вони можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.  
   До земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, що їх використовують або Вони можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей. Лікувально-оздоровчі властивості мають не самі землі, а тільки лікувально-оздоровча місцевість, тобто природна територія, що має мінеральні та термальні води, лікувальні грязі, озокерит, ропу лиманів та озер, кліматичні та інші природні умови, сприятливі для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань. До загальнопоширених природних лікувальних ресурсів належать ресурси, які трапляються у різних регіонах України, мають значні запаси та придатні для використання з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань (ст. Закону України “Про курорти” від 5 жовтня 2000 р.  
   Такі місцевості у встановленому Законом порядку можуть бути визнані курортами. Курорт — це освоєна природна територія на землях оздоровчого призначення, що має природні лікувальні ресурси, необхідні для їх експлуатації будівлі та споруди з об'єктами інфраструктури, використовуються з метою лікування, медичної реабілітації, профілактики захворювань та рекреації і підлягає особливій охороні.  
   Рішення про оголошення природних територій курортними територіями державного значення приймає Верховна Рада України за поданням Кабінету Міністрів України. Рішення про оголошення природних територій курортними територіями місцевого значення приймають Верховна Рада АР Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські ради за поданням відповідно Ради міністрів АР Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.  
   Надання земельних ділянок для створення або розширення курорту здійснюється у порядку, встановленому статтями 116, 117 і 122—126 ЗК України, на підставі розроблення техніко-економічних обгрунтувань використання землі та проектів відведення земельних ділянок з урахуванням затверджених округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони, схем медичного зонування.  
   На землях оздоровчого призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель. Так, залежно від зон округів санітарної охорони на землях оздоровчого призначення забороняється: користування надрами, не пов'язане з використанням природних лікувальних ресурсів, розорювання земель, проведення будь-якої господарської діяльності, а також інші дії, що впливають або можуть вплинути на розвиток небезпечних геологічних процесів, на природні лікувальні фактори курорту та його екологічний баланс тощо.  
   На територіях лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів встановлюються округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони. Округ санітарної охорони поділяється на три зони: перша зона — суворого режиму; друга зона обмежень; третя зона спостережень.  
   Зона суворого режиму охоплює місця виходу на поверхню мінеральних вод, території, на яких розташовані родовища лікувальних грязей, мінеральні озера, лимани, вода яких використовуються для лікування, пляжі, а також прибережну смугу моря та прилеглу до пляжів територію завширшки не менш як 100 м.  
   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 розміщені санаторно-курортні заклади відпочинку і яка призначена для будівництва таких закладів і т. ін. курорту.  
   Зона спостережень охоплює всю сферу формування і споживання гідромінеральних ресурсів, лісові насадження навколо курорту, а також території, господарське використання яких без додержання встановлених для округу санітарної охорони курорту правил може несприятливо впливати на гідрогеологічний режим родовищ мінеральних вод і лікувальних грязей, ландшафтно-кліматичні умови курорту, на його природні та лікувальні фактори.  
   У межах округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони, за загальним правилом, забороняється передача земельних ділянок у власність і надання у користування для діяльності, несумісної з охороною природних лікувальних властивостей і відпочинком населення.  
   Чинне законодавств забороняє приватизацію земель оздоровчого призначення, на яких розташовані курорти державного значення, що перебувають у державній або комунальній власності на момент прийняття Закону України “Про курорти” від 5 жовтня 2000 р.  
   Земельні ділянки оздоровчого призначення курортів використовуються у порядку, визначеному проектом організації використання території та генеральним планом забудови курорту з додержанням вимог статей 31—33 Закону України “Про курорти”.  
   Порядок надання родовищ корисних копалин, що належать до природних лікувальних ресурсів, у користування юридичним і фізичним особам для використання з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань визначається Кодексом України про надра. Розробка родовищ підземних лікувальних мінеральних вод, лікувальних грязей та інших корисних копалин, що належать до природних лікувальних ресурсів, здійснюється за спеціальним дозволом (ліцензією) на користування надрами.

***Питання для самоконтролю та семінару***

1.Поняття, склад та використання земель природно-заповідного призначення.

2. Землі іншого природоохоронного призначення та їх використання

3. Землі оздоровчого призначення та їх використання

**Лекція № 1.14**

Правовий режим земель оздоровчого та рекреаційного призначення

**План лекції**

1.Зміст права власності та права користування землями оздоровчого призначення

2 .Суб’єкти та об’єкти земель оздоровчого призначенняїх права та обов’язки

3. Правовий режим земель рекреаційного призначення

**Література**

Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-ІІІ.

Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинича. -К.: Видавничий дім "Ін Юре", 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша I.I.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

**Зміст лекції**

**1. Зміст права власності та права користування землями оздоровчого призначення**

У відповідності до Основного Закону кожний громадянимає [право](http://ua-referat.com/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE) користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Право власності на землю гарантується. Це [право](http://ua-referat.com/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE) набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та [державою](http://ua-referat.com/%D0%94%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B0%D0%B2%D0%B0)виключно відповідно до закону1. Законодавством України громадянам гарантується право загального використання природних ресурсів для задоволення життєво необхідних потреб (естетичних, оздоровчих, рекреаційних, [матеріальних](http://ua-referat.com/%D0%9C%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%96%D0%B0%D0%BB%D0%B8) тощо) безоплатно, без закріплення цих ресурсів за окремими особами і надання [відповідних](http://ua-referat.com/%D0%92%D1%96%D0%B4%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D1%96%D0%B4%D1%8C) дозволів, за винятком обмежень, передбачених законодавством України. В порядку спеціального використання природних ресурсів громадянам, підприємствам, установам і [організаціям](http://ua-referat.com/%D0%9E%D1%80%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%96%D0%B7%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F) надаються у володіння, користування або оренду [природні ресурси](http://ua-referat.com/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%96_%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%83%D1%80%D1%81%D0%B8) на підставі спеціальних дозволів, зареєстрованих у встановленому порядку, за плату для [здійснення](http://ua-referat.com/%D0%97%D0%B4%D1%96%D0%B9%D1%81%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F) виробничої та іншої діяльності, а у випадках, передбачених законодавством України, - на пільгових умовах2.

Займаючи 0,01 % території [України](http://ua-referat.com/%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D0%B8)(близько 8,6 тис. га), землі оздоровчого призначення відіграють надзвичайно важливу роль як природний ресурс, що має [природні](http://ua-referat.com/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0) лікувальні властивості. [Природні](http://ua-referat.com/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0) лікувальні властивості таких земель – це наявність у їх межах природних лікувальних ресурсів, які є надзвичайно ефективними засобами для профілактики та лікування, як правило, поширених захворювань людей. До таких природних лікувальних ресурсів належать [мінеральні](http://ua-referat.com/%D0%9C%D1%96%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D0%B8) і термальні води, лікувальні грязі та озокерит, ропа лиманів та озер, морська [вода](http://ua-referat.com/%D0%92%D0%BE%D0%B4%D0%B0), природні об’єкти і комплекси із сприятливими для лікування кліматичними умовами, придатні для використання з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань1.[Саме](http://ua-referat.com/%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%B5) завдяки унікальним властивостям природних лікувальних ресурсів землі, в межах яких вони знаходяться, виділені в окрему категорію земель територій, яка має спеціальний правовий режим охорони і використання. Згідно зі ст. 47 Земельного кодексу України, до земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.

Основною правовою передумовою для віднесення тих чи інших територій до земель оздоровчого призначення є виявлення на них відповідних природних лікувальних ресурсів в установленому законом порядку. Як встановлено у ст. 16 Закону України «Про курорти» виявлення природних лікувальних ресурсів здійснюється шляхом проведення комплексних медико-біологічних, [кліматологічних](http://ua-referat.com/%D0%9A%D0%BB%D1%96%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D1%96%D1%8F), геолого-гідрологічних, курортологічних та інших дослідницьких робіт. Виявлені в результаті їх проведення природні лікувальні [ресурси](http://ua-referat.com/%D0%A0%D0%B5%D1%81%D1%83%D1%80%D1%81%D0%B8) підлягають медико-біологічній оцінці їх якості та цінності Міністерством охорони здоров’я України, на підставі чого визначаються методи використання таких природних лікувальних ресурсів у профілактичних та лікувальних цілях. Потім за результатами геологорозвідувальних робіт визначаються експлуатаційні запаси родовищ лікувальних підземних мінеральних вод, лікувальних грязей та інших корисних копалин, що належать до природних лікувальних ресурсів, затверджуються та вносяться до Державного фонду родовищ, корисних копалин України і передаються для використання за призначенням відповідно до законодавства України. Території, на яких виявлені запаси природних лікувальних ресурсів, включаються до складу земель оздоровчого призначення і передаються для використання в оздоровчих цілях.

Правовий режим земель оздоровчого призначення передбачає можливість їх перебування у державній, комунальній та приватній власності1. [Земельний кодекс України](http://ua-referat.com/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D0%B8) (ст. 84) містить заборону на передачу у приватну [власність](http://ua-referat.com/%D0%92%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BD%D1%96%D1%81%D1%82%D1%8C) лише частини земель оздоровчого призначення, а [саме](http://ua-referat.com/%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%B5) тих, на яких розташовані об’єкти оздоровчого призначення, що мають особливу [екологічну](http://ua-referat.com/%D0%95%D0%BA%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D1%96%D1%8F), оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом. Отже, заборона на приватизацію земель оздоровчого призначення не поширюється на розташовані в межах територій курортів земельні ділянки, надані громадянам та юридичним особам, якщо на таких ділянках відсутні об’єкти оздоровчого призначення (санаторно-курортні заклади тощо).

Таким чином, [власнісний](http://ua-referat.com/%D0%92%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BD%D1%96%D1%81%D1%82%D1%8C) статус цієї категорії земель повністю підпорядкований власнісному статусу об’єктів курортної інфраструктури та інших об’єктів нерухомого майна, які розташовані на землях оздоровчого призначення. Згідно зі ст. 26 Закону України «Про курорти» [приватизація](http://ua-referat.com/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F) санаторно-курортних закладів, що знаходяться на [територіях](http://ua-referat.com/%D0%A2%D0%B5%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%96%D1%8F) курортів державного значення, використовують природні лікувальні ресурси зазначених територій і на момент прийняття цього Закону перебувають у державній або комунальній власності, забороняється. Крім [того](http://ua-referat.com/%D0%A2%D0%BE%D0%B3%D0%BE), забороняється [приватизація](http://ua-referat.com/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F) спеціальних санаторно-курортних закладів (дитячих, [кардіологічних](http://ua-referat.com/%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%B4%D1%96%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D1%96%D1%8F), пульмонологічних, гінекологічних, для лікування громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, для лікування хворих на [туберкульоз](http://ua-referat.com/%D0%A2%D1%83%D0%B1%D0%B5%D1%80%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8C%D0%BE%D0%B7), хворих з [травмами](http://ua-referat.com/%D0%A2%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BC%D0%B0) і хворобами спинного мозку та хребта), що знаходяться на територіях курортів місцевого значення, використовують природні лікувальні ресурси зазначених територій і на момент прийняття цього Закону перебували у державній або комунальній власності. Отже, земельні ділянки, на яких розташовані зазначені санаторно-курортні заклади, приватизації не підлягають.

Приватизація інших санаторно-курортних закладів, що знаходяться або створюються на територіях курортів місцевого значення і використовують природні лікувальні ресурси зазначених територій, не заборонена. Вона може здійснюватися в порядку, встановленому законами з питань приватизації, за умови збереження профілю об’єктів, що приватизуються1. Земельні ділянки, на яких розташовані такі заклади, також можуть бути приватизовані. Слід зазначити, що Концепцією розвитку санаторно-курортної галузі (п. 3)2 з метою залучення внутрішніх та зовнішніх інвестицій планується проведення приватизації оздоровчих та санаторно-курортних закладів (крім спеціалізованих санаторіїв), у першу чергу нерентабельних та тих, що перебувають в оренді, а також об’єктів незавершеного будівництва. Разом з такими об’єктами приватизації підлягатимуть і земельні ділянки, на яких вони розташовані.

Основне цільове призначення цієї категорії земель полягає в їх використанні в інтересах курортної справи. Курортна справа – це сукупність усіх видів науково-практичної та господарської діяльності, спрямованих на організацію та забезпечення лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань із використанням природних лікувальних ресурсів3. Отже, основне цільове призначення таких земель полягає у їх використанні для забезпечення лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань із використанням природних лікувальних ресурсів.

Разом з тим, види діяльності, які охоплюються [поняттям](http://ua-referat.com/%D0%9F%D0%BE%D0%BD%D1%8F%D1%82%D1%82%D1%8F) «курортна справа», не зводяться лише до власне лікувально-оздоровчого [процесу](http://ua-referat.com/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%86%D0%B5%D1%81). Як зазначається в Концепції розвитку санаторно-курортної галузі [розвиток](http://ua-referat.com/%D0%A0%D0%BE%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%BA) інфраструктури курортів ([транспорт](http://ua-referat.com/%D0%A2%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82), зв’язок, комунальне [господарство](http://ua-referat.com/%D0%93%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80)) потребує розв’язання територіальних, соціально-економічних, екологічних проблем і завдань, які пов’язані з розподілом і визначенням пріоритетних напрямів використання природних лікувальних ресурсів і пошуками шляхів збалансування міжгалузевих інтересів, вирішенням питань розміщення курортного, житлового, соціального, інженерно-транспортного, комунального та інших видів будівництва, відтворення культурно-історичної спадщини, охорони та збагачення природного середовища курортів. Отже, на землях оздоровчого призначення дозволяється здійснення і таких видів діяльності, які [характерні](http://ua-referat.com/%D0%A5%D0%B0%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B5%D1%80) для цільового призначення інших категорій земель1. До них належать [будівництво](http://ua-referat.com/%D0%91%D1%83%D0%B4%D1%96%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D1%86%D1%82%D0%B2%D0%BE) та експлуатація об’єктів [транспорту](http://ua-referat.com/%D0%A2%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82), [житлове будівництво](http://ua-referat.com/%D0%96%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B5_%D0%B1%D1%83%D0%B4%D1%96%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D1%86%D1%82%D0%B2%D0%BE), будівництво та експлуатація промислових та сільськогосподарських підприємств, розміщення об’єктів рекреації, природно-заповідного фонду та історико-культурної спадщини.

Багатоманітність видів діяльності, які дозволяються здійснювати на землях оздоровчого призначення, обумовлена тим, що переважна більшість курортів України розташовані в межах населених пунктів. В зв’язку з цим [Кабінет Міністрів України](http://ua-referat.com/%D0%9A%D0%B0%D0%B1%D1%96%D0%BD%D0%B5%D1%82_%D0%9C%D1%96%D0%BD%D1%96%D1%81%D1%82%D1%80%D1%96%D0%B2_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B0%D1%97%D0%BD%D0%B8) постановою від 28 грудня 1996 р. № 1576 затвердив перелік населених пунктів, віднесених до курортних, який станом на 2009 р. включав 241 населений пункт нашої країни2.

Забезпечення повноцінного функціонування населених пунктів, в тому числі й курортних, передбачає здійснення на їх території різних видів діяльності. Тому основне цільове призначення земель курортів, які складають переважну частину земель оздоровчого призначення, не забороняє здійснення таких видів діяльності.

Разом з тим, поряд з основним цільовим призначенням категорії земель оздоровчого призначення слід виділяти цільове призначення окремих земельних ділянок у межах курортів. Так, у межах курортів можуть перебувати не тільки земельні ділянки, надані у власність чи користування лікувальним та санаторно-курортним закладам, установам та їх об’єднанням, а й земельні ділянки, надані громадянам та юридичним особам для житлового будівництва, будівництва та обслуговування об’єктів комерційного призначення (магазинів, ресторанів, барів), будівництва промислових, [транспортних](http://ua-referat.com/%D0%A2%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82), сільськогосподарських підприємств, підприємств енергетики, зв’язку тощо. В зв’язку з цим постановою Кабінету Міністрів України від 25 серпня 2004 р. «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення» встановлено, що у проектах землеустрою з встановлення меж територій оздоровчого призначення повинні визначатися й [межі](http://ua-referat.com/%D0%9C%D0%B5%D0%B6%D1%96) земельних ділянок всіх їх власників та користувачів1.

На жаль, як зазначається в Концепції розвитку санаторно-курортної галузі, розвиток виробництва на курортних територіях призвів до виникнення на них індустріальних зон. Надмірна концентрація у деяких місцевостях санаторно-курортних закладів, велика питома вага промислового та сільськогосподарського виробництва, інтенсивний рух автотранспорту на загальному фоні недосконалої інфраструктури (водо- та теплопостачання, енергозабезпечення, комунальне господарство, транспорт), низький рівень комфортності оздоровниць створюють надмірне антропогенне навантаження, знижують престижність курортів та ставлять під загрозу [існування](http://ua-referat.com/%D0%86%D1%81%D0%BD%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F) сировинної бази найбільш популярних курортів.

**1.2 Суб’єкти та об’єкти земель оздоровчого призначенняїх права та обов’язки**

Земельна правосуб'єктність - це здатність бути учасником суспільних відносин, які пов'язані з використанням землі. Суб'єктами права власності на землю є особи, які можуть бути учасниками цивільних і земельних правовідносин, оскільки земельним [правовідносинам](http://ua-referat.com/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%96%D0%BD%D1%96)властивий комплексний зміст ([земля](http://ua-referat.com/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%8F) є об'єктом відчуження, надбання, об'єктом товарного обігу та ринкових відносин)1.

Відповідно до положень Конституції України суб'єктом права власності на землю є український народ, що здійснює це право через [органи державної влади](http://ua-referat.com/%D0%9E%D1%80%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D0%B8_%D0%94%D0%95%D0%A0%D0%96%D0%90%D0%92%D0%9D%D0%9E%D0%87_%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B8) та [органи місцевого самоврядування](http://ua-referat.com/%D0%9E%D1%80%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D0%B8_%D0%BC%D1%96%D1%81%D1%86%D0%B5%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D1%81%D0%B0%D0%BC%D0%BE%D0%B2%D1%80%D1%8F%D0%B4%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F).

Суб'єктами права державної власності на землю як об'єкта господарювання є [держава](http://ua-referat.com/%D0%94%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B0%D0%B2%D0%B0) в цілому ([державна](http://ua-referat.com/%D0%94%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B0%D0%B2%D0%B0) власність), територіальні громади сіл, селищ, міст, районів у містах (комунальна власність). До їхньої комунальної спільної власності належить і [земля](http://ua-referat.com/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%8F), що перебуває в управлінні районних і обласних рад.

Отже, суб'єктами права власності на землі оздоровчого призначення відповідно до загальних норм ст. 80 ЗК України можуть бути громадяни та [юридичні особи](http://ua-referat.com/%D0%AE%D1%80%D0%B8%D0%B4%D0%B8%D1%87%D0%BD%D1%96_%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B1%D0%B8), територіальні громади і держава2.

Земельна правоздатність означає мати права і [брати](http://ua-referat.com/%D0%91%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8) на себе обов'язки щодо землі. Дієздатність громадянв повному обсязі виникає з настанням повноліття, тобто після досягнення ним вісімнадцятирічного віку. Неповнолітні віком від чотирнадцяти до вісімнадцяти років неможуть укладати угоди, в тому числі про землю, за згодою своїх батьків або піклувальників. При успадкуванні земельних ділянок непов**нолітнім**згідно зі ст. 8 ЗК України допускається надання цих ділянок в оренду для використання під [контролем](http://ua-referat.com/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BB%D1%8C) місцевих рад на строк до дня досягнення спадкоємцем повноліття. Отже, земельна дієздатність - це здатність своїми діями набувати суб'єктивних прав і виконувати юридичні обов'язки щодо конкретної земельної ділянки.

Спеціальним суб'єктом права власності та земельних відносин є [юридичні особи](http://ua-referat.com/%D0%AE%D1%80%D0%B8%D0%B4%D0%B8%D1%87%D0%BD%D1%96_%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B1%D0%B8), якими відповідно до ст. 80 Цивільного кодексу України є організації, що створені та зареєстровані у встановленому законом порядку. Юридичні особи наділені цивільною правоздатністю і дієздатністю та можуть бути позивачами та відповідачами у суді.

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

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

До повноважень Верховної Ради України як органу державної влади належить: прийняття законів, у тому числі щодо регулювання земельних відносин і ствердження загальнодержавних програм економічного розвитку та охорони довкілля, в яких передбачаються заходи щодо використання та охорони державних земель.

Згідно [Конституцією](http://ua-referat.com/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%82%D1%83%D1%86%D1%96%D1%8F) України засади використання природних ресурсів, правовий режим власності, а отже, і державної власності на землю, визначаються виключно законами України1.

Окремими повноваженнями щодо розпоряджання і [управління](http://ua-referat.com/%D0%A3%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F) державною власністю, у тому числі землею, наділено органи державної виконавчої влади. Так, за ст. 116 Конституції України Кабінет Міністрів України забезпечує проведення політики у сферах охорони природи, об'єктом якої є і земля; розробляє і виконує загальнодержавні програми економічного розвитку; забезпечує рівні умови розвитку всіх форм власності; здійснює управління об'єктами державної власності відповідно до закону.

Виконавчу владу в областях і районах, містах Києві і Севастополі згідно зі ст. 118 Конституції України здійснюють місцеві [державні](http://ua-referat.com/%D0%94%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B0%D0%B2%D0%B0) адміністрації, які підзвітні і підконтрольні органам виконавчої влади вищого рівня.

Оскільки в Україні існують різні [форми права](http://ua-referat.com/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B8_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0) власності на землю, а землі поділяються за цільовим призначенням на категорії, то вони мають різний правовий режим. Землю, як об'єкт права власності, слід розглядати, враховуючи її категорії і цільове призначення, [форми власності](http://ua-referat.com/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B8_%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96), способи використання, тобто беручи до уваги правовий режим земельних угідь, земельних ділянок і їхніх частин.

Землю, як об'єкт права власності, слід розглядати, враховуючи її категорії і цільове призначення, форми власності, способи використання, тобто беручи до уваги правовий режим земельних угідь, земельних ділянок і їхніх частин. Важливою ознакою земельної ділянки як об'єкта права власності є її позначення за місцем розташування та розміром площі у складі однієї з численних категорій земельного фонду України, оскільки без такого відокремлення неможливо встановити [право власності](http://ua-referat.com/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE_%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96) на цю ділянку.

Режим власності на землі та об'єкти оздоровчого призначення різноманітний і залежить від низки факторів. За характером природних лікувальних ресурсів курорти поділяються на курорти державного та місцевого значення.[Приватизація](http://ua-referat.com/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F) санаторно-курортних закладів, що знаходяться на територіях курортів державного значення, використовують природні лікувальні ресурси зазначених територій і на момент прийняття Закону України «Про курорти» перебували у державній або комунальній власності, забороняється. Також забороняється приватизація спеціальних санітарно-курортних закладів, що знаходяться на територіях курортів місцевого значення, використовують природні лікувальні ресурси зазначених територій і на момент прийняття Закону України «Про курорти» перебували у державній або комунальній власності (маються на увазі дитячі [кардіологічні](http://ua-referat.com/%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%B4%D1%96%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D1%96%D1%8F), пульмонологічні та інші заклади, визначені у зазначеному законі).

**Правовий режим земель рекреаційного призначення**

До земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів. Землі рекреаційного призначення є одна з категорій, що входить до складу земель України (п. «г» статті 19 Земельного кодексу). Віднесення земель до цієї категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень (ст. 20 Земельного кодексу).

Загальний правовий режим рекреаційних зон не обов’язково передбачає безперервне використання їх для рекреаційних цілей, але має бути забезпечена можливість такого використання. Вона досягається або шляхом наявності у їх межах природних об’єктів і комплексів, що роблять їх придатними для відпочинку, або шляхом створення штучних об’єктів для відпочинку і розваг населення. Правовий режим рекреаційних зон передбачає можливість їх забудови згідно з вимогами Закону України від 17 лютого 2011 року «Про регулювання містобудівної діяльності». Але така забудова повинна мати цільовий характер: вона має бути спрямована на формування рекреаційної інфраструктури, тобто комплексу будівель і споруд, призначених для масового відпочинку населення, туризму, проведення спортивних заходів. Не допускається промислове чи житлове будівництво у межах рекреаційних зон.

Особливим видом природних рекреаційних комплексів є рекреаційний ландшафт. Природний ландшафт визначається законодавством як цілісний природно-територіальний комплекс з генетично однорідними, однаковими типовими природними умовами місцевостей, які сформувалися в результаті взаємодії компонентів геологічного середовища, рельєфу, гідрологічного режиму, ґрунтів і біоценозів. Природні ландшафти спостерігаються майже на 40% території України. У найменш зміненому вигляді вони збереглися на землях, зайнятих лісами, чагарниками, болотами, на відкритих землях, площа яких становить близько 19,7% території країни. Враховуючи, що лише 44% лісів виконують захисні і природоохоронні функції, можна вважати, що стан, близький до природного, мають ландшафти на площі майже 12,7% території країни. Мальовничі природні комплекси мають природну рекреаційну якість, яка задовольняє рекреаційні й естетико-культурні потреби людей. Отже, рекреаційний ландшафт як мальовничий краєвид підлягає правовій охороні. Це передбачає заборону на здійснення діяльності, спрямованої на перекомпонування чи зміну природного рекреаційного ландшафту. Тому будівництво рекреаційної інфраструктури в межах природного рекреаційного ландшафту має здійснюватися таким чином, щоб не псувати мальовничість природного рекреаційного ландшафту.

[Интернет реклама УБС](https://www.bannerka.ua/)

Спеціальне використання природних ресурсів здійснюється, як правило, організаторами рекреаційної зони. Спеціальне використання природних рекреаційних ресурсів здійснюється на праві власності, оренди, постійного природокористування, тимчасового безоплатного природокористування, господарського відання, оперативного управління та інших правових підставах. Суб’єкти права спеціального використання природних рекреаційних ресурсів користуються правами на ці ресурси, а також зобов’язані вносити збір за спеціальне їх використання відповідно до законодавства України, яке регулює використання кожного окремого виду природних рекреаційних ресурсів. Межі загального і спеціального використання природних рекреаційних ресурсів визначаються законодавством про кожний з видів таких ресурсів з урахуванням загальних обмежень, визначених законодавством про рекреаційні зони.

Специфічні правові режими рекреаційних зон встановлені для зелених зон і зелених насаджень населених пунктів, дачних ділянок, вільних економічних зон туристсько-рекреаційного типу, рекреаційно-туристичних природних комплексів, рекреаційних зон, на яких розташовані об’єкти для проведення спортивних заходів, рекреаційних зон, на яких розташовані музеї, не віднесені до об’єктів культурної спадщини.

**Рекреаційні зони населених пунктів** утворюються відповідно до генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, рішень органів місцевого самоврядування. Це зони міських лісів, парків, лісопарків, бульварів, скверів, сади житлових районів, мікрорайонів, набережні, спортивні комплекси, стадіони, басейни, соціально-культурні і природні об’єкти тощо. Особливості правового режиму рекреаційних зон у межах населених пунктів визначаються наявністю містобудівних вимог до організації території рекреаційних зон, досить широкої компетенції органів місцевого самоврядування у галузі їх використання, поширенням на правовий режим облаштування цих зон містобудівного законодавства. Концепція сталого розвитку населених пунктів, затверджена постановою Верховної Ради України від 24 грудня 1999 р., передбачає проведення інвентаризації рекреаційного фонду України з визначенням його частини, що підлягає сертифікації відповідно до міжнародних вимог, яка може використовуватися для вітчизняного і закордонного туризму, у тому числі сільського. Концепція також передбачає визначення правового режиму рекреаційних зон населених пунктів, забезпечення їхньої охорони під час планування і забудови територій.

Відповідальність за підтримання у належному стані зелених насаджень рекреаційних зон покладена на власників земельних ділянок, на яких вони розташовані. За функціональними ознаками міські зелені насадження поділяються на три групи: а) загального користування – міські і районні парки, парки культури і відпочинку, сади житлових районів і груп житлових будинків, сквери, бульвари, набережні, лісопарки, лугопарки, гідропарки тощо; б) обмеженого використання – насадження на територіях громадських і житлових будівель, спортивних споруд тощо; в) спеціального призначення – насадження вздовж вулиць, охоронні насадження, пришляхові насадження у межах населених пунктів. У рекреаційних зонах, як правило, розташовуються насадження загального користування – озеленені упорядковані території, призначені для відпочинку населення, з вільним доступом. До них належать: парк, сквер, бульвар, набережна, лісопарк, лугопарк, гідропарк.

**Спеціальний правовий режим дачних ділянок**регулюється ЗК України, оскільки земельні ділянки для дачного будівництва належать до земель рекреаційного призначення, а отже, на них поширюється правовий режим рекреаційних зон. Щодо земельних ділянок, що виділяються для будівництва нових дач, то віднесення їх до земель рекреаційного призначення здійснюється на підставі відомостей про цільове призначення, наданих забудовником. Норма безоплатної приватизації земельних ділянок для дачного будівництва становить згідно зі ст. 121 ЗК України 0,1 га. Забудова дачних ділянок здійснюється відповідно до містобудівних вимог. Слід мати на увазі, що Порядок користування землями водного фонду, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13 травня 1996 р. №502, забороняє будівництво дач на землях водного фонду. Дачні ділянки є особливим видом рекреаційних зон, оскільки на відміну від інших видів рекреаційних зон, передбачають передачу користувачам природних рекреаційних ресурсів на праві спеціального використання. Природні ресурси дачних рекреаційних зон поділяються на дві категорії: належні на праві спеціального використання рекреаційним природо користувачам і природні рекреаційні ресурси, використовувані зазначеними користувачами на праві загального використання.

**Спеціальний правовий режим використання рекреаційних зон, на яких здійснюється спортивна діяльність,** встановлений законодавством України про фізичну культуру і спорт. В ст. 1 Закону України від 24 грудня 1993 р. «Про фізичну культуру і спорт» фізична культура визначається як складова загальної культури суспільства, що спрямована на зміцнення здоров’я, розвиток фізичних, морально-вольових та інтелектуальних здібностей людини для гармонійного формування її особистості. Стаття 11 зазначеного Закону покладає на органи місцевого самоврядування обов’язок сприяти розвитку спорту шляхом обладнання спортивних споруд на землях рекреаційного призначення. Стаття 40 вказаного Закону встановлює, що земельні ділянки, на яких розташовані фізкультурно-оздоровчі і спортивні споруди, належать до земель рекреаційного призначення, отже, на них поширюється правовий режим рекреаційних зон.

Згідно вказаного Закону будівництво в жилих районах фізкультурно-оздоровчих і спортивних об’єктів здійснюється відповідно до встановлених нормативів за рахунок коштів, що спрямовуються на житлове будівництво, та коштів організацій – населення) у спорудженні об’єктів фізичної культури і спорту, забезпечується відповідний рівень обслуговування засобами фізичної культури і спорту за науково обґрунтованими нормативами. Будівництво, реконструкція та утримання об’єктів фізичної культури і спорту в сільській місцевості здійснюється за рахунок державного і місцевих бюджетів.

**Спеціальний правовий режим рекреаційних зон музеїв** передбачений законодавством про музеї і музейну справу. Відповідно до Закону України від 29 червня 1995 р. «Про музеї і музейну справу» музеї – це культурно-освітні і науково-дослідні заклади, призначенні для вивчення, збереження і використання пам’яток природи, матеріальної і духовної культури, залучення громадян до національної і світової історико-культурної спадщини. За своїм профілем музеї поділяються на: історичні, археологічні, краєзнавчі, літературні, етнографічні, мистецтвознавчі, технічні, галузеві тощо. Музейна справа — це спеціальна галузь культурно-освітньої та наукової діяльності, яка здійснюється музеями щодо комплектування, збереження, вивчення і використання пам’яток природи, матеріальної і духовної культури. Правовий режим рекреаційних зон музеїв може передбачати функціональне зонування з виділенням таких зон: заповідна – для збереження особливо цінних музейних експонатів та природних рекреаційних ресурсів; експозиційна – для сталого демонстрування музейних експонатів і природних рекреаційних ресурсів, які використовуються для культурно-пізнавальних цілей; наукова – для проведення науково-дослідних робіт, зокрема щодо раціонального використання природних рекреаційних ресурсів; рекреаційна – для відпочинку й обслуговування відвідувачів; господарська – для розміщення допоміжних господарських об’єктів. Згідно зі ст. 11 Закону «Про музеї та музейну справу» на територіях музеїв забороняється діяльність, що суперечить їх функціональному призначенню, а також така, що може негативно вплинути на збереження музейних зібрань, а також інша діяльність, не сумісна з діяльністю музею.

**Правове регулювання зеленого туризму.**У науковій та публіцистичній літературі все частіше в обігу з’являються терміни: «зелений туризм», «екологічний туризм», сільський туризм» тощо. Чинне законодавство України поки що не містить визначення цих термінів, але щоразу частіше їх згадує. Поняття «екологічний туризм», «зелений туризм» і «природничий туризм» то ототожнюються, то здійснюються спроби їх розмежування. Зелений туризм визначається як форма подорожі, сприятлива для навколишнього середовища. Вона відбувається на територіях, що мають природну цінність (об’єкти природно-заповідного фонду). Зелений туризм спрямований на охорону природного й культурного середовища регіонів, які відвідуються туристами. Він передбачає, що учасниками цих подорожей є люди з високою екологічною свідомістю. Зелений туризм здійснюється не просто для звичайного відвідання визначних природних місць, а й для отримання глибоких вражень від краси природи. Виділяються такі форми зеленого туризму – активний (піший, велосипедний, водний, кінний, рибальство), фауністичні та флористичні поїздки (орнітологічні поїздки, полювання, тематичні поїздки), культурологічні й етнографічні поїздки.

Зелений туризм – це туристська діяльність на території натуральних природних ландшафтів з елементами упорядкування, де існують умови для короткочасного відпочинку (від 5-10 годин до 1-2 днів), збору ягід та грибів, відпочинку на пляжах тощо. Ці визначення, звісно, не мають правового значення, тому розгляньмо ознаки зеленого туризму, що наводяться у законодавстві України[117].

Правовий режим здійснення зеленого туризму визначається як Законом «Про туризм», так і природноресурсовим законодавством. Зелений туризм передбачає, як правило, тільки загальне використання природних рекреаційних ресурсів. При здійсненні зеленого туризму туристи виїжджають на природу, ознайомлюються з мальовничими краєвидами, фотографують природні об’єкти, можуть влаштовувати тимчасові туристичні стоянки для готування і споживання їжі на природі, насолоджуються безпосереднім спілкуванням з природою, отримують додаткову інформацію екологічного характеру тощо. Всі зазначені види діяльності належать до загального використання природних рекреаційних ресурсів, яке має здійснюватися суб’єктами зеленого туризму без погіршення якості природних рекреаційних ресурсів і з дотриманням обмежень природноресурсового права. В окремих випадках може допускатися здійснення зеленого туризму з використанням природних рекреаційних ресурсів на праві спеціального використання.

**Правовий режим природних рекреаційних ресурсів вільних економічних зон**(далі – ВЕЗ) визначається, крім природноресурсового законодавства, також спеціальним законодавством про ВЕЗ. Загальні засади створення ВЕЗ визначені у Законі України від 13 жовтня 1992 р. «Про загальні засади створення і функціонування спеціальних (вільних) економічних зон». Згідно із ст. 1 цього Закону ВЕЗ – це частина території України, на якій встановлюються і діють спеціальний правовий режим економічної діяльності і порядок застосування та дії законодавства України. На території ВЕЗ встановлюються податкові, митні, валютно-фінансові пільги, спрямовані на розвиток визначеного пріоритетного виду діяльності (наприклад, рекреаційної). На території спеціальної (вільної) економічної зони мають право функціонувати будь-які суб'єкти економічної діяльності згідно із законодавством України та законом про створення цієї зони. Суб'єкти економічної діяльності мають право самостійно обирати види, форми і методи своєї діяльності на території спеціальної (вільної) економічної зони, що не суперечать законодавству України. Також на території спеціальної (вільної) економічної зони не дозволяється діяльність, що суперечить міжнародним угодам, учасником яких є Україна.

Правовий режим кожної окремої ВЕЗ встановлюється спеціальним законом, прийнятим Верховною Радою України.

Серед видів ВЕЗ, що можуть створюватися в Україні, ст. 3 вказаного Закону визначає туристсько-рекреаційні. Туристсько-рекреаційні зони – це ВЕЗ, які створюються в регіонах, що мають багатий природний, рекреаційний та історико-культурний потенціал, з метою ефективного його використання і збереження, а також активізації підприємницької діяльності (в тому числі із залученням іноземних інвесторів) у сфері рекреаційно-туристичного бізнесу

***Питання для самоконтролю та семінару***

1.Зміст права власності та права користування землями оздоровчого призначення

2 .Суб’єкти та об’єкти земель оздоровчого призначенняїх права та обов’язки

3. Правовий режим земель рекреаційного призначення

**Лекція № 1.15**

Правовий режим земель історико-культурного призначення

**План лекції**

1. Склад земель історико-культурного призначення
2. Державна, комунальна та приватна власність земель історико-культурного призначення
3. Охоронні зони навколо об'єктів історико-культурної спадщини
4. Порядок використання земель історико-культурного призначення

**Література**

Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-ІІІ.

Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинича. -К.: Видавничий дім "Ін Юре", 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша I.I.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

**Зміст лекції**

1. **Склад земель історико-культурного призначення**

До земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані:  
  
- історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні (цивільні та військові) кладовища, могили, історичні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;  
  
- городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історичного культурного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів;  
  
- архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культової архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонова забудова.

Закон «Про охорону культурної спадщини» виділяє 6 основних видів відповідних об'єктів:

- археологічні (городища, кургани, залишки стародавніх поселень, стоянок, укріплень, військових таборів, виробництв, іригаційних споруд, шляхів, могильники, культові місця та споруди, мегаліти, наскальні зображення, ділянки історичного культурного шару, поля давніх битв, рештки життєдіяльності людини, що містяться під водою);

- історичні (будинки, споруди, їх комплекси (ансамблі), окремі поховання та некрополі, визначні місця, пов'язані з важливими історичними подіями, з життям та діяльністю відомих осіб, культурою та побутом народів;

- монументального мистецтва - твори образотворчого мистецтва, як самостійні (окремі), так і ті, що пов'язані з архітектурними, археологічними чи іншими пам'ятками або з утворюваними ними комплексами (ансамблями);

- архітектури та містобудування - історичні центри, вулиці, квартали, площі, архітектурні ансамблі, залишки давнього планування та забудови, окремі архітектурні споруди, а також пов'язані з ними твори монументального, декоративного та образотворчого мистецтва);

- садово-паркового мистецтва (поєднання паркового будівництва з природними або створеними людиною ландшафтами);

- ландшафтні (природні території, які мають історичну цінність)[2].  
  
За типами Закон поділяє об'єкти культурної спадщини на споруди, комплекси (ансамблі) та визначні місця.

Більш широкий, порівняно з ст. 53 ЗК, перелік видів об'єктів культурної спадщини, який виділяється в Законі «Про охорону культурної спадщини», свідчить про те, що для надання земельній ділянці статусу земель історико-культурного призначення недостатньо лише наявності на відповідній території історико-культурного об'єкта - необхідно визнання особливого статусу такого об'єкта державою шляхом вчинення певних юридичних дій, зокрема включення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, Списку охоронюваних археологічних територій України, Списку історичних населених місць України тощо.

Державний реєстр нерухомих пам'яток України ведеться за категоріями пам'яток національного та місцевого значення. Порядок визначення категорій пам'яток встановлюється Кабінетом Міністрів України. Із занесенням до Реєстру на об'єкт культурної спадщини, на всі його складові елементи поширюється правовий статус пам'ятки (ст. 13 Закону «Про охорону об'єктів культурної спадщини»)[3].  
  
Занесення до Реєстру пам'яток національного значення, вилучення з нього, зміна категорії пам'ятки провадиться згідно з постановою Кабінету Міністрів за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини. Щодо пам'яток місцевого значення рішення приймається центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини за поданням відповідних органів охорони культурної спадщини або Українського товариства охорони пам'яток історії та культури, інших громадських організацій, до статутних завдань яких належать питання охорони культурної спадщини.

Відповідно до ст. 31 Закону «Про охорону культурної спадщини» топографічно визначені території чи водні об'єкти, в яких містяться об'єкти культурної спадщини або можлива їх наявність, можуть оголошуватися рішенням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини охоронюваними археологічними територіями на обмежений або необмежений строк за поданням відповідного органу охорони культурної спадщини. Правовий режим охоронюваної археологічної території визначається центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини. Список охоронюваних археологічних територій України за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини затверджується Кабінетом Міністрів України[4].

**2. Державна, комунальна та приватна власність земель історико-культурного призначення**

Згідно з ч. 1 статті 54 ЗК землі історико-культурного призначення можуть перебувати в усіх трьох формах земельної власності: державній, комунальній та приватній.

Для оцінки особливостей права власності на землі відповідної категорії слід звернутись до правового регулювання відносин власності на пам'ятки історії та культури, оскільки саме ці об'єкти дають підстави для надання землям, на яких вони розташовані, особливого охоронного статусу і за загальним правилом визначають суб'єктів власності на відповідні земельні ділянки

Особливості здійснення права власності на пам'ятки історії та культури регулюються розділом IV Закону України «Про охорону культурної спадщини». Стаття 17 цього Закону, а також ст. 21 Основ законодавства України про культуру (Закон від 14 лютого 1992 р.) також декларують можливості розвитку всіх форм власності на об'єкти культурної спадщини. Аналіз відповідних норм, однак, дає підстави стверджувати, що положення земельного законодавства про можливість перебування земель історико-культурного призначення у державній, комунальній та приватній власності не є універсальним, тобто таким, що поширюється на всі види земель цієї категорії, оскільки є категорії пам'яток, які не можуть перебувати в комунальній та приватній власності, а саме – пам'ятки археології. Усі пам'ятки археології, в тому числі ті, що знаходяться під водою, включаючи пов'язані з ними рухомі предмети, незалежно від форми власності території чи водного об'єкта, на яких вони розташовані, є державною власністю[7].

Однак останнє застереження має дуже обмежену сферу застосування, оскільки право власності на землі історико-культурного призначення, як і на інші землі, за загальним правилом є похідним від права власності на об'єкти нерухомості, що знаходяться на ній. Це дає підстави стверджувати, що й землі, зайняті під об'єктами, передбаченими ч. 1 ст. 53, за загальним правилом перебувають у державній власності. Орієнтиром щодо віднесення історико-культурної пам'ятки до археологічної є її включення до Списку охоронюваних археологічних територій України.

Відповідно до 83 ЗК землі під об'єктами історико-культурного призначення, що мають особливу цінність, належать до земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, якщо інше не цередбачено законом. А згідно з ч. З п. 84 ЗК до земель державної власності, які не можуть передаватись у комунальну власність, належать землі під історико-культурними об'єктами, що мають національне та загальнодержавне значення[8].

Не можуть бути приватизовані також землі, зайняті пам'ятками, включеними до Переліку пам'яток, які не підлягають приватизації. Відповідний Перелік затверджується Верховною Радою України.

Всі інші об'єкти культурної спадщини, що є пам'ятками, можуть бути відчужені, а також передані власником (уповноваженим ним органом) у володіння, користування чи управління іншій юридичній або фізичній особі. Але в усіх випадках такого відчуження чи передачі законодавець вимагає погодження відповідного органу охорони культурної спадщини. Порядок погоджень встановлюється центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини. Особа, якій перелається в управління, володіння чи користування пам'ятка, зобов'язується дотримувати й режим використання земель, на яких знаходиться відповідна пам'ятка.

Право власності на пам'ятку має бути посвідчено документально, з обов'язковою вказівкою на категорію пам'ятки, дату і номер рішення про її державну реєстрацію.

При продажу пам'ятки власник або уповноважений ним орган зобов'язані у письмовій формі повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини (обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій, місцевого самоврядування чи орган охорони культурної спадщини Ради міністрів Автономної Республіки Крим) та центральний орган виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини із зазначенням ціни та інших умов продажу, на яких він її продає.

Центральний орган виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини має право привілеєвої купівлі пам'ятки національного значення. Орган охорони культурної спадщини Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органи охорони культурної спадщини обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій та органи охорони культурної спадщини місцевого самоврядування мають право привілеєвої купівлі пам'ятки місцевого значення. У разі відмови від здійснення цього права чи нездійснення його протягом місяця з дня одержання повідомлення власник або уповноважений ним орган мають право на відчуження пам'ятки.

Право привілеєвої купівлі пам'ятки не застосовується, якщо покупцем пам'ятки, яка перебуває у приватній власності, є близькі родичі продавця.

**3. Охоронні зони навколо об'єктів історико-культурної спадщини**

Відповідно до ст. 112 ЗК охоронні зони створюються навколо об'єктів культурної спадщини з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів. Законодавство про охорону об'єктів культурної спадщини дає визначення зонам охорони пам'ятки та виділяє їх види. Зони охорони пам'ятки встановлюються з метою захисту традиційного характеру середовища як окремих пам'яток, так і їх комплексів (ансамблів) навколо пам'ятки. Вони можуть створюватись у вигляді охоронних зон, зон регулювання забудови, зон охоронюваного ландшафту, зон охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим.  
  
Межі та режими використання зон охорони пам'яток визначаються відповідною науково-проектною документацією та затверджуються центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини або уповноваженими ним органами охорони культурної спадщини.

Порядок визначення меж зон охорони пам'яток встановлюється центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

У межах зон охорони пам'яток забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини і без погодження з Інститутом археології Національної академії наук України.

Території охоронних зон належать до земель історико-культурного призначення, що відображається в державних земельних кадастрах, планах землекористування, проектах землеустрою, іншій проектно-планувальній документації.

**4. Порядок використання земель історико-культурного призначення**

Порядок використання земель історико-культурного призначення визначається відповідно до законодавства України про культуру та про охорону об'єктів культурної спадщини і пов'язаний з характером об'єкта, під яким знаходиться відповідна земельна ділянка, загальнодержавним (національним) чи місцевим статусом і низкою інших факторів. Використання пам'ятки має здійснюватися відповідно до режимів використання, встановлених органами охорони культурної спадщини, у спосіб, що потребує якнайменших змін пам'ятки та забезпечує збереження її матеріальної автентичності, просторової композиції, а також елементів обладнання, упорядження, оздоби тощо.

Режими використання пам'яток встановлюють:

- центральний орган виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщин

- щодо пам'яток національного значення;

- орган охорони культурної спадщини Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органи охорони культурної спадщини обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій - щодо пам'яток місцевого значення.

За загальним правилом, пам'ятки, їх частини, пов'язане з ними рухоме та нерухоме майно забороняється зносити, змінювати, переміщувати (переносити) на інші місця. Такі дії допускаються лише як виняток з дозволу Кабінету Міністрів України, за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, у випадках коли неможливо зберегти пам'ятку на місці, за умови проведення комплексу науково обґрунтованих заходів з вивчення та фіксації пам'ятки (охоронних досліджень)[9].

Якщо землі історико-культурного призначення зайняті під музеєм, то відповідний режим охорони та використання земельної ділянки визначається Законом України «Про музеї та музейну справу». На території, відведеній для музею, забороняється діяльність, що суперечить його функціональному призначенню або може негативно впливати на стан зберігання музейного зібрання, а також інша діяльність, яка є несумісною з діяльністю музею як закладу культури.  
  
На цій території згідно із статутом музею дозволяється функціональне зонування території, а саме

- поділ її на зони:

- заповідну, призначену для зберігання та охорони найбільш цінних історико-культурних комплексів і окремих об'єктів;

- експозиційну - для стаціонарного демонстрування великогабаритних музейних предметів і використання в культурно-пізнавальних цілях;

- наукову - для проведення науково-дослідної роботи;

- рекреаційну - для відпочинку та обслуговування відвідувачів музею;

- господарську - для розміщення допоміжних господарських об'єктів.  
  
Музей здійснює користування землею, іншими природними ресурсами та несе відповідальність за дотримання норм щодо їх охорони і раціонального використання.

**Питання для самоконтролю та семінару**

1.Склад земель історико-культурного призначення

2. Державна, комунальна та приватна власність земель історико-культурного призначення

3. Охоронні зони навколо об'єктів історико-культурної спадщини

4.Порядок використання земель історико-культурного призначення

**Лекція № 1.16**

Правове регулювання охорони та використання земель лісогосподарського призначення

**План лекції**

1. Завдання лісового законодавства України.
2. Права та обов'язки лісокористувачів
3. Контроль за охороною, захистом, використанням та відтворенням лісів
4. Право використання лісових ресурсів
5. Плата за використання лісових ресурсів та користування земельними ділянками лісового фонду
6. Державний облік лісового фонду та відповідальність за порушення лісового законодавства

**Література**

Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-ІІІ.

Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинича. -К.: Видавничий дім "Ін Юре", 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша I.I.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

**Зміст лекції**

**1. Завдання лісового законодавства України**

Регулювання правових відносин з метою забезпечення підвищення продуктивності, охорони та відтворення лісів, посилення їх корисних властивостей, задоволення потреб суспільства у лісових ресурсах на основі їх науково обґрунтованого раціонального використання.

Право користування лісом - це сукупність правових норм, які регулюють порядок та умови раціональної та ефективної експлуатації лісів та земель державного лісового фонду, не покритих лісом, які знайшли відображення в Лісовому кодексі України від 21 січня 1994 р. Він складається з 10 розділів, 23 глав та 103 статей.

Суб'єктивне право користування лісом - встановлена і забезпечена законом можливість конкретних суб'єктів здійснювати безпосередню експлуатацію лісів і земель лісового фонду з метою діставати/видобувати їх корисні природні властивості.

Об'єктом права лісокористування служить частина лісового фонду або ділянка землі цього фонду, який надається в користування для конкретної цілі.

Лісовий фонд України

|  |
| --- |
|  |

Лісовий фонд становлять усі ліси України, а також земельні ділянки, не вкриті лісовою рослинністю, але надані для потреб лісового господарства.

Землі лісового фонду України діляться на лісові та нелісові.

Власність на ліси

Усі ліси є власністю держави. Від імені держави лісами розпоряджається Верховна Рада України, яка делегує свої повноваження місцевим органам влади, які в межах своєї компетенції надають земельні ділянки лісового фонду у постійне або тимчасове користування.

**2. Права та обов'язки лісокористувачів**

Права та обов'язки постійних лісокористувачів Визначено права та обов'язки лісокористувачів: забезпечити відтворення, охорону і підвищення родючості ґрунтів, забезпечувати охорону рідкісних видів рослин та тварин, рідкісних угрупувань відповідно до природоохоронного законодавства.

Права та обов'язки тимчасових лісокористувачів Зобов'язані забезпечувати користування земельними ділянками лісового фонду відповідно до умов їх надання. Захист прав лісокористувачів

Права лісокористувачів охороняються законом і можуть бути обмежені лише у випадках, передбачених законодавчими актами.

Припинення права постійного користування земельними ділянками лісового фонду: припиняється у випадках і порядку, передбачених Земельним кодексом України.

Припинення права тимчасового користування земельними ділянками лісового фонду (ст. 22).

**3. Контроль за охороною, захистом, використанням та відтворенням лісів**

Завдання контролю за охороною, захистом, використанням та відтворенням лісів

Контроль за охороною, захистом, використанням та відтворенням лісів полягає: в забезпеченні додержання всіма державними і громадськими органами, підприємствами, установами та організаціями, а також громадянами вимог лісового законодавства.

Державний контроль за охороною, захистом, використанням та відтворенням лісів.

Державний контроль у галузі охорони, захисту, використання та відтворення лісів здійснюють Кабінет Міністрів України, Уряд Автономної Республіки Крим, Міністерство екології та природних ресурсів України та органи на місцях, спеціально уповноважені державні органи лісового господарства, місцеві органи державної виконавчої влади та інші органи відповідно до законодавства України.

Громадський контроль за охороною, захистом, використанням та відтворенням лісів

Громадський контроль за охороною, захистом, використанням та відтворенням лісів здійснюється громадськими інспекторами охорони навколишнього природного середовища.

Розміщення, проектування, будівництво і введення в дію підприємств, споруд та інших об'єктів, що шкідливо впливають на стан і відтворення лісів.

Повинні передбачатися і здійснюватися заходи щодо усунення негативної дії шкідливих чинників впливу на ліси.

Визначення місць і погодження проектів будівництва підприємств, споруд та інших об'єктів, що шкідливо впливають на стан і відтворення лісів

Визначення місць будівництва провадиться за погодженням з місцевими Радами, державними органами лісового господарства, охорони навколишнього природного середовища та іншими органами відповідно до законодавства України.

Проекти будівництва мають проходити екологічну експертизу.

**4. Право використання лісових ресурсів**

• Порядок використання лісових ресурсів.

• Право загального використання лісових ресурсів.

• Право спеціального використання лісових ресурсів.

• Дозвіл на спеціальне використання лісових ресурсів;

1. Заготівля деревини.

2. Заготівля живиці.

3. Заготівля другорядних лісових матеріалів.

4. Заготівля сіна і випасання худоби,

5. Розміщення пасік.

6. Заготівля деревних соків.

7. Заготівля (збирання) дикорослих плодів.

8. Збирання лісової підстилки.

9. Заготівля очерету.

Користування земельними ділянками лісового фонду для потреб мисливського господарства, культурно-оздоровчих, рекреаційних. Спортивних і туристичних цілей та науково-дослідних робіт

Надання права користування земельними ділянками лісового фонду для потреб мисливського господарства

Надаються користувачам відповідно до Закону України «Про тваринний світ».

Створення сприятливих умов для життя диких тварин регулювання чисельності диких тварин:

Відповідно до Закону України «Про тваринний світ». Надання права на тимчасове користування земельними ділянками лісового фонду для культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних, і туристичних цілей та проведення науково-дослідних робіт.

Використання лісових ресурсів і користування земельними ділянками лісового фонду на природно-заповідних територіях і об'єктах, у лісах населених пунктів, у прикордонній смузі та в лісах, що зазнали радіоактивного забруднення

Використання лісових ресурсів і користування земельними ділянками лісового фонду на природно-заповідних територіях і об'єктах:

Визначається відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України».

Використання лісових ресурсів і користування земельними ділянками лісового фонду в лісах населених пунктів;

Використання лісових ресурсів і користування земельними ділянками лісового фонду у прикордонній смузі;

Використання лісових ресурсів і користування земельними ділянками лісового фонду в лісах, що зазнали радіоактивного забруднення:

здійснюється в порядку, встановленому Законом України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи».

**5. Плата за використання лісових ресурсів та користування земельними ділянками лісового фонду**

Плата за використання лісових ресурсів та користування земельними ділянками лісового фонду;

Розмір плати за спеціальне використання лісових ресурсів та користування земельними ділянками лісового фонду;

Розподіл платежів за спеціальне використання лісових ресурсів та користування земельними ділянками лісового фонду:

80% - зараховується до держбюджету, 20% - до обласних бюджетів. Ці платежі використовуються на виконання робіт щодо відтворення лісів, проведення лісогосподарських заходів та утримання лісів у належному санітарному стані.

6.**Державний облік лісового фонду та відповідальність за порушення лісового законодавства**

Завдання державного обліку лісів і державного лісового кадастру:

Державний облік лісів державний лісовий кадастр ведуться з метою ефективної організації охорони і захисту лісів, раціонального використання лісового фонду, відтворення лісів, здійснення систематичного контролю за якісними та кількісними змінами в лісовому фонді тощо.

Згідно зі ст. 98 Лісового кодексу України відповідальність за порушення лісового законодавства особи, винні у:

• незаконному вирубуванні та пошкодженні дерев і чагарників;

• знищенні або пошкодженні лісу внаслідок підпалу або недбалого поводження з вогнем;

• знищенні або пошкодженні лісу внаслідок його забруднення хімічними та радіоактивними речовинами, виробничими і побутовими відходами, стічними водами, іншими шкідливими речовинами, підтопленні, осушенні та інших видах шкідливого впливу;

• порушенні правил зберігання, транспортування та застосування засобів захисту лісу, стимуляторів росту, мінеральних добрив та інших препаратів;

• засміченні лісів побутовими відходами і покидьками;

• заготівлі лісових ресурсів засобами, що негативно впливають на стан і відтворення лісів;

• введенні в дію нових і реконструйованих підприємств, споруд та інших об'єктів, не забезпечених обладнанням, що запобігає негативному впливу на стан і відтворення лісів;

• знищенні або пошкодженні полезахисних лісових смуг, захисних лісових насаджень на смугах відводу автомобільних доріг, захисних лісових насаджень на смугах відводу залізниць та каналів тощо, несуть цивільну, кримінальну відповідальність згідно із законодавством України.

Самовільно зайняті земельні ділянки лісового фонду повертаються за їх належністю без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними.

Установи і громадяни зобов'язані відшкодувати шкоду, заподіяну лісу внаслідок порушення лісового законодавства, у розмірах і порядку, визначених законодавством України.

Незаконно добута деревина та інші лісові ресурси підлягають вилученню.

***Питання для самоконтролю та семінару***

1. Сформулюйте поняття лісового права і лісового законодавства.

2. Назвіть права та обов'язки лісокористувачів.

3. В чому полягає суть права використання лісових ресурсів.

4. Яка існує в чинному праві відповідальність за порушення лісового законодавства.

**Лекція № 1.17**

Правове регулювання охорони та використання земель водного фонду

**План лекції**

1. Характеристика і завдання водного законодавства.
2. Водний та земельний фонди України
3. Види права водокористування
4. Використання підземних вод питної якості. Право спеціального водокористування та користування водними об'єктами для лікувальних, курортних і оздоровчих цілей.
5. Права і обов'язки водокористувачів
6. Права і обов'язки водокористувачів

**Література**

Земельний кодекс України. 25.10.2001, №2768-ІІІ.

Законодавство України про землю. - К.: Юрінком Інтер, 2002. - 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинича. -К.: Видавничий дім "Ін Юре", 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша I.I.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В.., Григоренко Л.С., Пєтков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

**Зміст лекції**

**1. Характеристика і завдання водного законодавства**

Об'єктами права водокористування є поверхневі та підземні води які знаходяться в нерозривному екологічному зв'язку з іншими природними ресурсами.

Об'єктивне право водокористування ~ інститут водного права, який виражає основні принципи водокористування, загальні права та обов'язки водокористувачів, порядок та умови водокористування безвідносно до конкретного об'єкта.

Водний кодекс України, прийнятий Верховною Радою України 6 червня 1996 р., в комплексі з заходами організаційного, правового, економічного і виховного впливу, сприятиме водно-екологічному правопорядку і забезпеченню екологічної безпеки України, а також більш ефективному, науково обґрунтованому використанню вод та їх охороні від забруднення, засмічення та вичерпання. Він складається з 6 розділів, 24 глав та 112 статей.

Завданням водного законодавства є регулювання правових відносин з метою забезпечення збереження, науково обґрунтованого, раціонального використання вод для потреб населення і галузей економіки, відтворення водних ресурсів, охорони вод від забруднення, засмічення та вичерпання, запобігання шкідливим діям вод та ліквідації їх наслідків, поліпшення стану водних об'єктів, а також охорони прав підприємств, установ, організацій і громадян водокористування.

|  |
| --- |
|  |

**2. Водний та земельний фонди України**

До водного фонду належать:

• поверхневі води;

• підземні води та джерела;

• внутрішні морські води та територіальне море. Водні об'єкти поділяються на об'єкти загальнодержавного та місцевого значення.

До водних об'єктів загальнодержавного значення відносяться:

• внутрішні морські води та територіальне море;

• підземні води, які є джерелом водопостачання;

• поверхневі води (озера, водосховища, річки, канали), що знаходяться і використовуються на території більш як однієї області, а також їх притоків усіх порядків;

• водні об'єкти в межах територій природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, а також віднесені до категорії лікувальних.

До водних об'єктів місцевого значення належать:

• поверхневі води, що знаходяться і використовуються в межах однієї області і які не віднесені до водних об'єктів загальнодержавного значення;

• підземні води, які не можуть бути джерелом централізованого водопостачання.

• Води та водні об'єкти є виключно власністю українського народу і надаються тільки у користування. Народ України здійснює право власності на води (водні об'єкти) через ВР України, місцеві органи самоуправління. Окремі повноваження щодо розпорядження водами (водними об'єктами) можуть надаватись відповідним органам державної влади.

**3.** **Види права водокористування**

Використання вод здійснюється в порядку загального і спеціального водокористування, для потреб гідроенергетики, водного та повітряного транспорту.

Право загального водокористування - здійснюється громадянами для задоволення їх потреб (купання, плавання тощо) безплатно, без закріплення водних об'єктів за окремими особами та без надання відповідних дозволів.

Спеціальне водокористування - це забір води з водних об'єктів із застосуванням споруд або технічних пристроїв та скидання в них зворотних вод. Право на здійснення спеціального водокористування - здійснюється на підставі дозволу, який видається органами охорони навколишнього природного середовища. Спеціальне водокористування є платним.

Строки спеціального водокористування - встановлюються органами, які видали дозвіл на спеціальне водокористування, і може бути короткостроковим (до 3 років) та довгостроковим (від 3 до 25 років).

Підстави для припинення права спеціального водокористування:

• якщо відпала потреба у спеціальному водокористуванні;

• закінчення строку спеціального водокористування;

• ліквідація підприємств, установ;

• передача водогосподарських споруд іншим водокористувачам;

• визнання водного об'єкта таким, що має особливе Державне значення, наукову, культурну чи лікувальну Цінність;

• порушення правил спеціального водокористування та охорони вод;

• виникнення необхідності першочергового задовільнення питних і господарсько-побутових потреб населення;

• систематичне невнесення плати в строки, визначені законодавством.

Користування водними об'єктами (їх частинами) місцевого значення на умовах оренди - може надаватись лише для риборозведення, виробництва сільськогосподарської та промислової продукції, а також у лікувальних і оздоровчих цілях. Право водокористування на умовах оренди оформляється договором.

Користування водами для потреб гідроенергетики і водного транспорту - здійснюється за плату без оформлення дозволу.

Користування водними об'єктами для потреб повітряного транспорту - здійснюється безплатно та без надання відповідного дозволу,

Право спеціального водокористування для задоволення питних і господарсько-побутових потреб населення

1. Вимоги до якості вод, що використовуються для, задоволення питних і господарсько-побутових потреб населення.

2. Централізоване водопостачання населення.

3. Нецентралізоване водопостачання населення.

**4. Використання підземних вод питної якості. Право спеціального водокористування та користування водними об'єктами для лікувальних, курортних і оздоровчих цілей**

1. Віднесення водних об'єктів до категорії лікувальних.

2. Користування водними об'єктами, що віднесені до категорії лікувальних.

3. Порядок користування водами в оздоровчих, рекреаційних та спортивних цілях.

Право спеціального використання та користування водними об'єктами для потреб галузей економіки

1. Особливості спеціального водокористування та. користування водними об'єктами для потреб сільського і лісового господарства.

2. Особливості спеціального водокористування та користування водними об'єктами для промислових і гідроенергетичних потреб.

3. Особливості спеціального водокористування, та користування водними об'єктами для потреб водного транспорту.

4 Особливості спеціального водокористування та користування водними об'єктами для потреб рибного і мисливського господарства.

5 Особливості користування водними об'єктами для протипожежних потреб.

Право використання водних об'єктів для скидання зворотних вод

1. Скидання стічних вод у водні об’єкти допускається лише за умови наявності нормативів ГДК та встановлених нормативів ГДС, скидання на рельєф забороняється.

2. Обмеження, тимчасова заборона (зупинення) чи припинення скидання стічних вод у водні об'єкти.

3. Умови скидання шахтних, кар'єрних та рудникових вод у водні об'єкти.

4. Умови скидання дренажних вод у водні об'єкти.

5. Накопичувачі промислових забруднених стічних вод та технологічні водойми.

6. Порядок захоронення забруднюючих рідинних речовин, відходів виробництва та стічних вод у глибокі підземні водоносні горизонти.

Право користування річками .

1. Класифікація річок України (великі, середні, малі).

2. Особливості користування малими річками.

3. Комплекс заходів щодо збереження водності річок і охорони їх від забруднення.

4. Регулювання стоку річок, створення штучних водойм.

3.4. Охорона вод

Право користування землями водного фонду Користування землями водного фонду - встановлюється земельним законодавством.

Користування земельними ділянками дна річок, озер, водосховищ, морів та інших водних об'єктів.

Водоохоронні зони та зони санітарної охорони

Водоохоронні зони - встановлюються для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання. На території водоохоронної зони забороняється:

- використання пестицидів;

- влаштовування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;

- скидання неочищених стічних вод на рельєф.

Прибережні захисні смуги - земельні ділянки, які виділяються в межах водоохоронних зон з метою охорони водних об'єктів від забруднення і засмічення.

Зони санітарної охорони - виділяються з метою охорони забору води для водопостачання населення, лікувальних і оздоровчих потреб.

Право користування водними об'єктами природно-заповідного фонду

На водних об'єктах, віднесених до природно-заповідного фонду, забороняється здійснення будь-якої діяльності, що суперечить їх цільовому призначенню.

Охорона вод від забруднення, засмічення і вичерпання

• Охорона вод (водних об'єктів).

• Умови розміщення, проектування, будівництва, реконструкції і введення в дію підприємств, споруд та інших об'єктів, що можуть впливати на стан вод.

• Умови розміщення, проектування, будівництва, реконструкції і введення в дію підприємств, споруд та інших об'єктів, що можуть впливати на стан рибогосподарських водних об'єктів.

• Заборона введення в дію підприємств, споруд та інших об'єктів, що впливають на стан вод.

• Заборона скидання у водні об'єкти відходів і сміття.

• Охорона поверхні водозаборів і льодового покриву:

водойм, водотоків, а також морів, їх заток та лиманів.

• Охорона вод від забруднення і засмічення внаслідок втрат мастила, пального, хімічних, нафтових та інших забруднюючих речовин.

• Охорона внутрішніх морських вод та територіального моря.

• Запобігання забрудненню вод добривами і хімічними засобами захисту рослин.

• Охорона водних об'єктів, віднесених до категорії лікувальних.

• Охорона підземних вод.

**5. Права і обов'язки водокористувачів**

Водокористувачами в Україні можуть бути установи та громадяни України, а також іноземні юридичні особи. Водокористувачі можуть бути первинними та вторинними.

Первинні водокористувачі - це ті, що мають власні водозабірні споруди і відповідне обладнання для забору

Вторинні водокористувачі (абоненти) - це ті, що не мають власних водозабірних споруд і отримують воду з водозабірних споруд первинних водокористувачів та скидають стічні води в їх системи на умовах, що встановлюються між ними, та за погодженням органа, який видав дозвіл первинному водокористувачу. Основні права водокористувачів:

• здійснювати загальне, спеціальне водокористування та користування водами для потреб гідроенергетики, водного, повітряного транспорту;

• користуватися водними об'єктами місцевого значення на умовах оренди;

• користуватися поверхневими, підземними, внутрішніми морськими водами і територіальним морем для задоволення питних, господарсько-побутових, сільськогосподарських, промислових та інших потреб;

• вимагати від власника водного об'єкта або водопровідної мережі підтримання належної якості води за умовами водокористування;

• споруджувати гідротехнічні та інші водогосподарські об'єкти, здійснювати їх реконструкцію і ремонт;

• передавати у користування воду іншим водокористувачам за плату та на визначених умовах;

• здійснювати й інші функції щодо водокористування та користування водними об'єктами в порядку, встановленому законодавством.

Права водокористувачів охороняються законом, при порушенні, підлягають поновленню в порядку, встановленому законом.

Обов'язки водокористувачів:

• економно використовувати водні ресурси, дбати про їх відтворення і поліпшення якості вод;

• користування водними об'єктами відповідно до цілей і умов їх надання;

• Дотримуватися встановлених нормативів граничнодопустимих скидів забруднюючих речовин та встановлених лімітів забору води, а також санітарних та інших вимог щодо впорядкування своєї території;

• використовувати ефективні сучасні технічні засоби технології для утримання своєї території в належному стані, а також здійснювати заходи щодо запобігання забрудненню водних об'єктів стічними (дощовими, сніговими) водами, що відводяться з неї;

• не допускати порушення прав, наданих іншим водокористувачам, а також заподіяння шкоди господарським об'єктам та об'єктам навколишнього природного середовища;

• утримування в належному стані зони санітарної охорони джерел питного та господарсько-побутового водопостачання, прибережні захисні смуги, смуги відведення, берегові смуги водних шляхів, очисні та інші водогосподарські споруди та технічні пристрої;

• здійснювати облік забору та використання вод, вести контроль за якістю і кількістю скинутих у водні об'єкти зворотних вод і забруднюючих речовин, а також подавати відповідним органам звіти в порядку, визначеному цим Кодексом та іншими законодавчими актами;

• здійснювати погоджені у встановленому порядку технологічні, лісомеліоративні, агротехнічні, санітарні та інші заходи щодо охорони вод від вичерпання, поліпшення їх стану, а також припинення скидання забруднених стічних вод;

• здійснювати спеціальне водокористування лише при наявності дозволу;

• своєчасно сплачувати платежі за спеціальне водокористування;

• своєчасно інформувати компетентні органи про виникнення аварійних забруднень;

• здійснювати роботи, пов'язані із ліквідацією наслідків аварій, які можуть спричинити погіршення якості води.

**6. Відповідальність за порушення водного законодавства**

Згідно зі ст. 110 Водного кодексу України відповідальність за порушення водного законодавства особи, винні у:

• самовільному захопленні водних об'єктів;

• забрудненні та засміченні вод;

• порушенні режиму господарської діяльності у водоохоронних зонах та на землях водного фонду;

• руйнуванні русел річок, струмків та водотоків або порушенні природних умов поверхневого стоку при будівництві й експлуатації автошляхів залізниць та інших інженерних комунікацій;

• введенні в експлуатацію підприємств, комунальних та інших об'єктів без очисних споруд чи пристроїв належної потужності;

• недотриманні умов дозволу або порушенні правил спеціального водокористування;

• самовільному проведенні гідротехнічних робіт (будівництво ставків, дамб, каналів, свердловин);

• порушенні правил ведення державного обліку вод або перекручуванні чи внесенні недостовірних відомостей у документи державної статистичної звітності;

• пошкодженні водогосподарських та гідрометричних споруд і пристроїв, порушенні правил експлуатації та встановлених режимів їх роботи;

• незаконному створенні систем скидання зворотних вод у водні об'єкти, міську каналізаційну мережу або зливову каналізацію та несанкціоноване скидання зворотних вод;

• використанні земель водного фонду не за призначенням;

• неповідомленні (прихованні) відомостей про аварійні ситуації на водних об'єктах;

• відмові у наданні (приховуванні) проектної документації та висновків щодо якості проектів підприємств, споруд та інших об'єктів, що можуть впливати на стан вод, а також актів і висновків комісій, які приймали об'єкт в експлуатацію;

• порушенні правил охорони внутрішніх морських вод та територіального моря від забруднення та засмічення і несуть цивільну, кримінальну відповідальність згідно із законодавством України.

***Питання для самоконтролю та семінару***

1. Сформулюйте поняття водного права і водного законодавства.

2. Дайте, визначення водного і земельною фондів України.

3. Які Ви знаєте права і обов'язки водокористувачів?

4. Назвіть види правопорушень згідно норм чинного вод-законодавства.