

АКАДЕМІЯ ПРАЦІ, СОЦІАЛЬНИХ ВІДНОСИН І ТУРИЗМУ

DOI <https://doi.org/10.59647/978-617-520-675-1/1>

С. А. ПОТАПЕНКО

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО УКРАЇНИ

Навчальний посібник

**КИЇВ
Видавництво Ліра-К
2023**

*Рекомендовано до друку Вченою Радою
Академії праці, соціальних відносин і туризму
(протокол № 4 від 25.10.2023 року)*

Рецензенти:

Кулинич П.Ф. – доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент Національної академії правових наук
України;

Коваленко Т.О. – доктор юридичних наук, професор;
Дейнега М.А. – доктор юридичних наук, доцент;

Потапенко С.А.

П64 Земельне право України : навч. посіб. – Київ: Видавни-
цтво Ліра-К, 2023. – 560 с.
ISBN 978-617-520-675-1

У навчальному посібнику розглядаються основні положення земельного права: предмет, метод, принципи, правовий статус суб'єктів земельного права, право власності і користування землею, правові режими всіх категорій земель, управління у галузі використання та охорони земель, особливості відповідальності за земельні правопорушення та інші питання. Поданий матеріал вміщує питання для самоперевірки та контролю.

Видання розраховане на студентів вищих навчальних закладів, аспірантів, викладачів, науковців, практикуючих юристів, а також може бути корисним для широкого кола читачів, які цікавляться проблемами земельного права України.

УДК: 349.41

ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА.....	10
ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ.....	12
ЗА ГАЛЬНА ЧАСТИНА.....	15
РОЗДІЛ 1. ГАЛУЗЬ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА	15
§ 1. Поняття, предмет та функції земельного права.....	15
§ 2. Методи земельного права	21
§ 3. Принципи земельного права	26
§ 4. Система земельного права та його співвідношення з іншими галузями права України	40
<i>Питання для перевірки та самоконтролю.....</i>	<i>47</i>
РОЗДІЛ 2. ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА	48
§ 1. Поняття та класифікація джерел земельного права	48
§ 2. Конституція України як фундаментальне джерело земельного права	52
§ 3. Міжнародно-правові акти як джерела земельного права	55
§ 4. Законодавчі акти як джерела земельного права	57
§ 5. Підзаконні нормативно-правові акти як джерела земельного права	66
§ 6. Акти Конституційного Суду України, рішення Європейського суду з прав людини та висновки Верховного Суду як джерела земельного права	78
§ 7. Правова доктрина як джерело земельного права	86
<i>Питання для перевірки та самоконтролю.....</i>	<i>88</i>
РОЗДІЛ 3. ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ	89
§ 1. Поняття та класифікація земельних правовідносин	89
§ 2. Суб'єкти земельних правовідносин.....	94
§ 3. Об'єкти земельних правовідносин	101
§ 4. Зміст земельних правовідносин.....	114
§ 5. Виникнення, зміна та припинення земельних правовідносин.....	115

<i>Питання для перевірки та самоконтролю</i>	118
--	-----

РОЗДІЛ 4. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ..... 119

§ 1. Поняття та зміст права власності на землю	119
§ 2. Земля як об'єкт права власності на землю	125
§ 3. Право власності на землю Українського народу	134
§ 4. Право приватної власності на землю	137
§ 5. Право державної власності на землю	142
§ 6. Право комунальної власності на землю	145
§ 7. Право колективної власності на землю	150
§ 8. Право спільної власності на землю	153
§ 9. Право довірчої власності на землю	156
§ 10. Право власності на землю іноземних держав та міжнародних організацій.....	160
§ 11. Підстави набуття та припинення права власності на землю	163
§ 12. Гарантії права власності на землю.....	165
<i>Питання для перевірки та самоконтролю</i>	168

РОЗДІЛ 5. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ..... 169

§ 1. Поняття та зміст права землекористування	169
§ 2. Види права землекористування.....	175
§ 3. Право постійного землекористування	176
§ 4. Право орендного землекористування	180
§ 5. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій).....	188
§ 6. Захист права землекористування	193
<i>Питання для перевірки та самоконтролю</i>	195

РОЗДІЛ 6. ОБМЕЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ 196

§ 1. Поняття та класифікація обмежень прав на землю	196
§ 2. Земельний сервітут як форма обтяження прав на землю	207
§ 3. Поняття і зміст добросусідства	213
<i>Питання для перевірки та самоконтролю</i>	217

РОЗДІЛ 7. ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ).....218

§ 1. Паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств та організацій	218
--	-----

§ 2. Оренда земельних часток (паїв).....	223
§ 3. Відчуження земельних часток (паїв).....	226
§ 4. Виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості)	227
§ 5. Приватизація земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій	231
§ 6. Приватизація земельних ділянок членами фермерських господарств.....	233
<i>Питання для перевірки та самоконтролю.....</i>	<i>234</i>

РОЗДІЛ 8. УПРАВЛІННЯ У ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ

ВІДНОСИН	236
§ 1. Поняття та функції управління у галузі використання та охорони земель	236
§ 2. Встановлення та зміна меж адміністративно- територіальних одиниць	245
§ 3. Встановлення меж територій територіальних громад	251
§ 4. Планування використання земель.....	255
§ 5. Розподіл та перерозподіл земель.....	260
§ 6. Землеустрій	263
§ 7. Контроль за використанням та охороною земель.....	268
§ 8. Моніторинг земель	273
§ 9. Ведення Державного земельного кадастру.....	275
§ 10. Державна реєстрація прав на землю.....	280
§ 11. Вирішення земельних спорів.....	283
<i>Питання для перевірки та самоконтролю.....</i>	<i>286</i>

РОЗДІЛ 9. ПРАВОВА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ.....287

§ 1. Поняття і зміст правової охорони земель.....	287
§ 2. Суб'єкти та об'єкти правової охорони земель	290
§ 3. Нормування у галузі охорони земель	295
§ 4. Рекультивація земель.....	298
§ 5. Консервація земель.....	300
<i>Питання для перевірки та самоконтролю.....</i>	<i>302</i>

РОЗДІЛ 10. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ

ВИМОГ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА.....	303
§ 1. Поняття та ознаки юридичної відповідальності за земельні правопорушення.....	303

§ 2. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності	307
§ 3. Кримінальна відповідальність за земельні правопорушення	309
§ 4. Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення	312
§ 5. Цивільно-правова відповідальність за земельні правопорушення	317
§ 6. Дисциплінарна і матеріальна відповідальність за земельні правопорушення	320
<i>Питання для перевірки та самоконтролю</i>	<i>322</i>

РОЗДІЛ 11. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....323

§ 1. Поняття та склад земель сільськогосподарського призначення	323
§ 2. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення	328
§ 3. Набуття прав на землі сільськогосподарського призначення	331
§ 4. Правова охорона земель сільськогосподарського призначення	336
<i>Питання для перевірки та самоконтролю</i>	<i>338</i>

РОЗДІЛ 12. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ.....339

§ 1. Еволюція правового режиму земель населених пунктів	339
§ 2. Поняття та загальна характеристика земель населених пунктів	344
§ 3. Правове регулювання земель населених пунктів	346
<i>Питання для перевірки та самоконтролю</i>	<i>353</i>

РОЗДІЛ 13. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

§ 1. Поняття та склад земель житлової та громадської забудови	354
§ 2. Правове регулювання планування, розпорядження та використання земель житлової та громадської забудови	357

§ 3. Правовий режим забудованих земель за межами населених пунктів	360
<i>Питання для перевірки та самоконтролю</i>	361

РОЗДІЛ 14. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	362
--	-----

§ 1. Поняття та склад земель природно-заповідного фонду	362
§ 2. Особливості правового режиму земель природно-заповідного фонду	364
§ 3. Поняття, склад та правовий режим земель природоохоронного призначення	367
<i>Питання для перевірки та самоконтролю</i>	369

РОЗДІЛ 15. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ОЗДОРОВЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	370
---	-----

§ 1. Поняття та склад земель оздоровчого призначення	370
§ 2. Особливості правового режиму земель оздоровчого призначення	371
<i>Питання для перевірки та самоконтролю</i>	375

РОЗДІЛ 16. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	376
---	-----

§ 1. Поняття та склад земель рекреаційного призначення	376
§ 2. Особливості правового режиму земель рекреаційного призначення	378
<i>Питання для перевірки та самоконтролю</i>	380

РОЗДІЛ 17. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	381
--	-----

§ 1. Поняття та склад земель історико-культурного призначення	381
§ 2. Особливості правового режиму земель історико-культурного призначення	385
<i>Питання для перевірки та самоконтролю</i>	391

РОЗДІЛ 18. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	392
§ 1. Поняття та склад земель лісогосподарського призначення	392
§ 2. Особливості правового режиму земель лісогосподарського призначення	397
§ 3. Правове регулювання використання земель лісогосподарського призначення	402
<i>Питання для перевірки та самоконтролю</i>	<i>408</i>
РОЗДІЛ 19. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ	409
§ 1. Поняття та склад земель водного фонду	409
§ 2. Особливості правового режиму земель водного фонду	411
§ 3. Правове регулювання використання земель водного фонду	418
<i>Питання для перевірки та самоконтролю</i>	<i>422</i>
РОЗДІЛ 20. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЕЛЕКТРОННИХ КОМУНІКАЦІЙ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	424
§ 1. Поняття та загальна характеристика земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	424
§ 2. Правовий режим земель промисловості	426
§ 3. Правовий режим земель транспорту	430
§ 4. Правовий режим земель електронних комунікацій	443
§ 5. Правовий режим земель енергетики (енергетичної системи)	445
§ 6. Правовий режим земель оборони та іншого призначення	450
<i>Питання для перевірки та самоконтролю</i>	<i>454</i>
РОЗДІЛ 21. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ	456
§ 1. Особливості регулювання земельних відносин під час дії воєнного стану	456

§ 2. Особливості управління у галузі використання та охорони земель в умовах воєнного стану	463
§ 3. Особливості правової охорони земель в умовах воєнного стану	475
§ 4. Особливості реалізації прав та обов’язків власників та користувачів земельних ділянок в умовах воєнного стану	477
§ 5. Особливості притягнення до відповідальності за порушення земельного законодавства в умовах воєнного стану	480
<i>Питання для перевірки та самоконтролю</i>	<i>482</i>

РОЗДІЛ 22. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА ТИМЧАСОВО ОКУПОВАНИХ ТЕРИТОРІЯХ УКРАЇНИ

§ 1. Проблеми регулювання земельних відносин на тимчасово окупованих територіях	484
§ 2. Органи управління у галузі використання та охорони земель, розташованих на тимчасово окупованих територіях	488
§ 3. Механізми реалізації і захисту земельних прав громадян України, які перебувають на тимчасово окупованій території або внутрішньо переміщених осіб	491
§ 4. Особливості притягнення до відповідальності за земельні правопорушення, вчинені на тимчасово окупованих територіях	494
<i>Питання для перевірки та самоконтролю</i>	<i>495</i>

СИТУАТИВНІ ПРАКТИЧНІ ЗАДАЧІ

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

ПЕРЕДМОВА

Земельне право України є однією з провідних галузей національної системи права. Його вивчення має особливе значення в час відстоювання незалежності та державного суверенітету України, а також реформування правових засад регулювання земельних правовідносин в Україні в умовах євроінтеграції українського суспільства.

Видання підготовлене з урахуванням сучасного стану та перспектив розвитку регулювання земельних правовідносин відповідно до чинного законодавства та практики його застосування. У навчальному посібнику надана оцінка стану і системності сучасного земельного законодавства з посиланням на численну кількість нормативно-правових актів, а також запропоновані рекомендації щодо їх удосконалення та застосування на практиці.

Навчальний посібник структурно побудований відповідно до методологічних засад земельного права як самостійної галузі права та з урахуванням потреб правозастосовної практики. За структурою, змістом, формулюванням завдань для самоконтролю, вибором джерел рекомендованої літератури пропонований навчальний посібник охоплює всі основні інститути Загальної та Особливої частин земельного права України, окрім тем, присвячених історії земельного права України та зарубіжного досвіду регулювання земельних відносин.

Автор прагнув, якомога повно та всебічно розкрити зміст та значення усіх інститутів земельного права, викладаючи матеріал зрозуміло та доступно таким чином щоб читач зміг отримати базові концептуальні знання із земельного права України, зорієнтуватися в розмаїтті наукових поглядів щодо правової природи земельних відносин.

Зміст навчального посібника подано відповідно до програми вищих юридичних закладів освіти, в основу якого покладено структуру Земельного кодексу України. Матеріал видання розрахований на підготовку за кредитно-модульною системою юристів за освітньо-кваліфікаційним рівнем «бакалавр» у вищих навчальних юридичних закладах.

Можливо, що окремі із запропонованих у виданні положень викличуть певні зауваження у деяких фахівців у галузі земельного права. Автор не претендує на вичерпне висвітлення питань земельного права і буде вдячний за всі зауваження та відгуки щодо вдосконалення форми та змісту цього навчального посібника.

Висловлюю глибоку вдячність науковцям та практикам, які погодились виступити в якості рецензентів даного видання:

Кулиничу Павлу Федотовичу – доктору юридичних наук, професору, члену-кореспонденту Національної академії правових наук України, завідувачу сектору проблем аграрного та земельного права Інституту держави і права імені В.М. Корецького Національної академії наук України.

Коваленко Тетяні Олександрівні – доктору юридичних наук, професору, професору кафедри земельного та аграрного права Навчально-наукового інституту права Київського національного університету імені Тараса Шевченка;

Дейнегі Марині Анатоліївні – доктору юридичних наук, доценту, професору кафедри цивільного та господарського права Національного університету біоресурсів та природокористування України.

ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ

АРК – Автономна Республіка Крим
абз. – абзац правового акту [абзаци]
ВР – Верховна Рада
ВКУ – Водний кодекс України
ВРУ – Верховна Рада України
ВС – Верховний Суд
ВСУ – Верховний Суд України
ВУЦВК – Всеукраїнський Центральний Виконавчий Комітет
ГКУ – Господарський кодекс України
ГОСТ – рос. «государственный стандарт» (державний стандарт)
ГПКУ – Господарський процесуальний кодекс України
га – гектар [гектарів]
ДБН – Державні будівельні норми і правила
Держводагентство – Державне агентство водних ресурсів України
Держгеокадастр – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру
Держкомзем – Державний комітет України по земельних ресурсах України (до 2007 р.), Державний комітет України із земельних ресурсів (в період 2008–2013 рр.)
Держлісагенство – Державне агентство лісових ресурсів України
Держприкордонслужба – Державна прикордонна служба України
ДЗК – Державний земельний кадастр
ДРП – Державний реєстр речових прав на нерухоме майно
ДСТУ – Державний стандарт України
Екомережа – екологічна мережа України
ЄС – Європейський Союз
ЄСПЛ – Європейський суд з прав людини
ЗКУ – Земельний кодекс України
ЗСУ – Збройні сили України
ЗУ – Закон України
КАСУ – Кодекс адміністративного судочинства України
КВЕД – Класифікатор видів економічної діяльності

КЗпПУ – Кодекс законів про працю України
ККУ – Кримінальний кодекс України
Класифікатор – Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, який є Додатком № 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 р.
КМУ – Кабінет Міністрів України
Комплексний план – комплексний план просторового розвитку території територіальної громади
КПКУ – Кримінальний процесуальний кодекс України
КСУ – Конституційний Суд України
КСП – Колективне сільськогосподарське підприємство
КУпАП – Кодекс України про адміністративні правопорушення
КУпН – Кодекс України про надра
ЛКУ – Лісовий кодекс України
Мінагрополітики – Міністерство аграрної політики України (до 2010 р.) Міністерство аграрної політики та продовольства України (з 2010 р.)
Міндовкілля – Міністерство екології та природних ресурсів України (в період 2010–2019 рр.), Міністерство енергетики та захисту довкілля України (в період 2019–2020 рр.), Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України (з 2020 р.)
Мінінфраструктури – Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (до 2019 р.), Міністерство розвитку громад та територій України (в період 2019–2022 рр.), Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України (після 20.12.2022 р.)
Мінюст – Міністерство юстиції України;
МОЗ – Міністерство охорони здоров'я України
ООН – Організація Об'єднаних Націй
ОТГ – об'єднана територіальна громада
Порядок ведення ДЗК – Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 р.
ПКУ – Податковий кодекс України
п. – пункт правового акту
пп. – пункти правового акту
РФ – Російська Федерація
РНК – Рада Народних Комісарів

р. – рік [року]

рр. – роки [років]

СанПіН – Державні санітарні норми і правила

СН – рос. «строительные нормы» (будівельні норми)

СНиП – рос. «строительные нормы и правила» (будівельні норми та правила)

СРСР – Союз Радянських Соціалістичних Республік

ст. – стаття нормативно-правового акту

ст.ст. – статті нормативно-правового акту

ТГ – територіальна громада

УСРР – Українська Соціалістична Радянська Республіка в період 1919-1937 рр.

УРСР – Українська Радянська Соціалістична Республіка в період 1937-1991 рр.

ЦКУ – Цивільний кодекс України

ЦПКУ – Цивільний процесуальний кодекс України

ч. – частина

ч.ч. – частини

ЗА ГАЛЬНА ЧАСТИНА

РОЗДІЛ 1.

ГАЛУЗЬ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

§ 1. *Поняття, предмет та функції земельного права*

§ 2. *Методи земельного права*

§ 3. *Принципи земельного права*

§ 4. *Система земельного права та його співвідношення з іншими галузями права України*

§ 1. Поняття, предмет та функції земельного права

У вітчизняному правознавстві традиційно вважалося, і багатьма науковцями вважається дотепер, що земельне право є самостійною галуззю права, а її предметом є **земельні відносини**, які нормативно визначаються як «*суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею*» (стаття (далі – ст.) 2 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ)).

Так, А. Мірошніченко, узагальнюючи існуючі в доктрині земельного права дефініції земельних відносин, визначає останні, «*як відносини, що пов'язані із використанням, охороною та відтворенням земель*»¹. При цьому, П. Кулинич зазначає, що важливим видом

¹ Див.: Носік В.В. Право власності на землю українського народу: монографія. Юрінком Інтер, 2006. С. 154; Шульга М. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан та перспективи. Вісник Академії правових наук України. 2004, № 1. С. 118; Ріпенко А.І., Пашенко О.М. Земельне право України. Навчальний посібник. Київ.

земельних відносин також є управління землями, яке включає в себе функції моніторингу, планування використання земель, земельного кадастру, землеустрою та контролю за їх використанням².

Тривалий час стан правового регулювання планування використання та охорони земель в Україні мав два основні недоліки: змістовний («подвоєння» планувальної документації шляхом перетину містобудівної та землевпорядної документацій) та інструментальний (використання різних правових засобів до планування територій у межах та за межами населених пунктів, що призводило до дисбалансу територіального розвитку та негативно відображалось на стані містобудівного освоєння територій)³. Дана проблема вирішена з прийняттям Закону України (далі – ЗУ) «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель» від 17.06.2020 року (далі – р.) № 711-IX, яким запроваджено об'єднання містобудівної документації на місцевому рівні з документацією із землеустрою, що тепер дозволяє при розробленні комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту та детального плану території, поряд із проектуванням планувальної організації та функціонального призначення території також передбачати формування земельних ділянок комунальної власності територіальних громад (далі – ТГ) або об'єднаних територіальних громад (далі – ОТГ), щодо території якої розроблена відповідна документація (частина (далі – ч.) 4 ст. 45¹ ЗУ «Про землеустрій»).

Відтоді визначення змісту комплексного плану просторового розвитку території ТГ (далі – комплексний план), генерального плану населеного пункту та детального плану території входить до спільного предмету регулювання ЗУ «Про землеустрій» (в частині формування земельних ділянок, розподілу їх за категоріями, власниками і користувачами, угоддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень)) та ЗУ «Про регулювання містобу-

ВД «Дакор», 2016. С. 10; Мірошніченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. С. 15 та ін.

² Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: моногр. Київ: Логос, 2011. С. 55.

³ Ріпенко А.І. Концептуально-правові засади використання земель для містобудівних потреб: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Одеса: Нац. ун-т «Одеська юридична академія», 2020. С. 370.

дівної діяльності» (в частині перспективного використання всієї території ТГ, обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту (його частини) або території за його межами без зміни функціонального призначення цієї території).

Разом з тим, ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 р. № 1423-IX, до переліку об'єктів земельних відносин (землі, земельні ділянки, земельні частки (паї)) також включені території, які до цього були лише об'єктами містобудування.

Отже, для регулювання містобудівних відносин у структурі земельного права сформувалися нові види земельно-правових норм. Варто відзначити, що питання існування у вітчизняній правовій системі самостійної (комплексної) галузі (підгалузі) містобудівного права або будівельного права є дискусійним. Слушною в цьому аспекті є позиція Є. Харитонова та О. Харитонової, про те, що «містобудівні відносини» і «будівельні відносини» з певними застереженнями, можна вважати достатньо визначеним предметом законодавчого регулювання, а відтак розглядати «містобудівне право» і «будівельне право», як комплексні галузі законодавства. На практиці це означає, що містобудівні відносини можуть регулюватися актами різної галузевої приналежності, передусім, актами цивільного та адміністративного законодавства⁴, а відтак, на нашу думку, і актами земельного законодавства.

На сучасному етапі наповнення земельного права містобудівним змістом відображає загальну тенденцію та концептуальну основу трансформації даної галузі та її предмету. З огляду на сучасні зміни у природі, економіці, суспільстві і державах на глобальному, міжнародному, національному, регіональному і місцевому рівнях на думку В. Носіка у розвитку доктрини земельного права України розпочалася нова епоха науково-теоретичного осмислення і дослідження суспільних і державно-правових явищ у сфері здійснення прав на землю, використання та охорони землі, що зумовлює до необхідності перегляду усталених у теорії земельного права ідей, поглядів, концепцій на юридичну при-

⁴ Харитонов Є.О. , Харитонova О.І. Містобудівне право у системі юридичних категорій. С. 20. URL: <https://repositary.knuba.edu.ua/handle/987654321/2843>.

роду сучасного земельного права і законодавства й поступового переходу до нової парадигми правового регулювання земельних і поєднаних із ними інших суспільних відносин з огляду на взяті Україною зобов'язання з реалізації Цілей сталого розвитку до 2030 р. Він аргументовано зазначає, що розбудова предмета, системи, структури земельного права і законодавства має базуватися на імперативних положеннях норм статей (далі – ст.ст.) 13 і 14 Конституції України та Цілей сталого розвитку, проголошених резолюцією Генеральної асамблеї Організації Об'єднаних Націй (далі – ООН) від 25.09.2015 р. № 70/1⁵.

П. Кулинич, аналізуючи гармонізацію земельного законодавства України з відповідним законодавством Європейського Союзу (далі – ЄС) відзначає його позитивний вплив на зміст та правові форми проведення земельної реформи в нашій країні⁶.

Екстраполюючи наведене для вітчизняної науки земельного права наразі є виклики для переосмислення поглядів про **предмет земельного права**, як виключно земельних відносин, та включення до нього також певної частини містобудівних відносин, які зокрема виникають при розробленні, погодженні, затвердженні та виконанні комплексного плану, генерального плану населеного пункту та детального плану території. Насамперед, теоретичне значення має дослідження «глибини» трансформації предмету земельного права у світлі наповнення його містобудівним змістом.

Отже, до ***предмета земельного права входять групи однорідних суспільних відносин***, що формуються:

1) у *сфері управління земельним фондом*, що включає реалізацію повноважень органів державної влади та органів місцевого самоврядування при: встановленні (зміні) меж адміністративно-територіальних одиниць та територій ТГ; плануванні використання земель та територій; здійсненні землеустрою; веденні Державного земельного кадастру (далі – ДЗК); розподілі та перерозподілі земель; проведенні моніторингу земель; здійснен-

⁵ Носік В. Земельне право і законодавство України: системна криза чи зміна парадигми в умовах реалізації цілей сталого розвитку в Україні до 2030 року? Право України, 2020. № 5. С. 87-88.

⁶ Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми: монографія. П.Ф. Кулинич. НАН України, Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Київ: Норма, 2021. 307 с.

ні контролю за використанням та охороною земель; впровадженні економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель; вирішенні земельних спорів; справлянні плати за землю; притягнення до відповідальності за порушення вимог земельного законодавства;

2) *в процесі набуття та реалізації прав на землю суб'єктами земельного права;*

3) *в процесі дотримання та виконання землевласниками і землекористувачами своїх обов'язків, принципів земельного права та правил добросусідства;*

4) *у зв'язку із формуванням земельних ділянок під час розроблення, погодження, затвердження та виконання комплексного плану, генерального плану населеного пункту та детального плану території.*

Регулювання земельних відносин здійснюється не лише нормами земельного права, а також і нормами інших галузей права. Приміром, приписами ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено процедуру вирішення органами місцевого самоврядування питань регулювання земельних відносин, ЗУ «Про місцеві державні адміністрації», ЗУ «Про військово-цивільні адміністрації», ЗУ «Про правовий режим воєнного стану» та іншими законодавчими актами встановлений порядок вирішення земельних питань органами виконавчої влади, а зміст та обсяг їх повноважень щодо вирішення зазначених питань врегульований нормами земельного права. Земельно-правові норми не діють окремо, вони діють комплексно поряд з нормами інших галузей права.

Таким чином, **земельне право** є *самостійною галуззю вітчизняного права, яка являє собою сукупність (систему) встановлених, санкціонованих та гарантованих державою правових норм, які регулюють суспільні відносини, пов'язані із управлінням, розподілом, використанням, охороною та відтворенням земель.*

Наука земельного права – *галузева юридична наука, яка є системою знань про земельні відносини, земельне право, земельне законодавство, про практику їх застосування, взаємодії, тенденції їх розвитку та напрямки їх вдосконалення.*

Предметом науки земельного права є земельно-правова доктрина, земельно-правові норми, земельні відносини, історія і динаміка розвитку земельного законодавства, земельне право зарубіжних країн та його порівняння з вітчизняною галуззю права,

правові форми міжнародного співробітництва у сфері охорони та використання земель тощо.

Земельне право як навчальна дисципліна – це сукупність теоретичних положень, ідей, поглядів про систему земельного права, його історію і джерела, про поняття та особливості земельних відносин, про практику їх регулювання.

Функції права є напрямами або видами впливу права на суспільні відносини. В них виражається призначення права в суспільстві та державі, його соціальна цінність та найважливіші риси. Розрізняють регулятивну, охоронну, установчу та інформаційну функції права. Вони реалізуються через систему права, систему законодавства та через акти правозастосування⁷. Відтак правовий вплив земельно-правових норм на суспільні відносини здійснюється через інформаційно-правову форму, правомірну поведінку та правове навчання.

Відповідно до мети і завдань правового регулювання земельних відносин в юридичній літературі функції регулятивну, охоронну та виховну функції земельного права України⁸.

Регулятивна функція земельного права здійснюється у напрямку нормативного вираження усталених у суспільстві прав і свобод та інших соціальних цінностей щодо використання землі, а також втілення в життя правових приписів, принципів, положень, правового статусу суб'єктів земельних відносин.

В залежності від виду реалізації земельно-правових норм (зобов'язуючих, заборонних, дозвільних) регулятивна функція може бути *регулятивно-статичною* або *регулятивно-динамічною*. Перша здійснюється на основі дозвільних чи заборонних земельно-правових норм у правовідносинах пасивного типу та полягає в тому, що її реалізація передбачає закріплення в правових нормах правового становища суб'єктів земельних відносин, а також підстав їх виникнення, зміни та припинення. Регулятивно-динамічна функція земельного права втілюється в життя на основі реалізації зобов'язуючих земельно-правових норм, наприклад обов'язок використовувати земельну ділянку відповід-

⁷ Юридична енциклопедія: в 6 т. Редкол.: Ю.С. Шемшученко (голова редкол.) та ін. К.: Укр. енцикл., 1998. Т. 6: Т-Я, 2004. С. 313.

⁸ Земельне право України: Навчальний посібник. За заг. ред. Мироненко В.П. К: Алерта, 2018. С. 29.

но до її цільового призначення в межах певного виду земельних угідь, підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі, сплачувати земельний податок тощо.

Охоронна функція земельного права спрямована на впровадження механізму здійснення та захисту гарантованих державою конституційних прав і свобод людини і громадянина на землю в межах її правового режиму, запобігання негативним суспільним проявам у земельних відносинах, застосування відповідальності до винних осіб за порушення вимог земельного законодавства.

Правоохоронний вплив на суб'єктів земельних відносин здійснюється за допомогою спеціальних охоронних норм і регулятивних правових норм, зв'язку з цим виділяють *превентивну* та *примусову охоронну функцію* земельного права.

Зміст першої спрямовується для спонукання суб'єктів земельного права до позитивної юридичної відповідальності та на упередження прояву незаконних явищ у земельних правовідносинах, запобігання негативному впливу людської діяльності у сфері використання землі на навколишнє середовище та клімат, своєчасне виконання комплексу заходів з охорони землі як основного національного багатства України.

Вищенаведені функції земельного права України забезпечують інтегральне досягнення мети і завдань правового регулювання тоді, коли вони реалізуються комплексно, у взаємозв'язку між собою та з іншими елементами національної правової системи.

§ 2. Методи земельного права

Нормативно-правова регламентація земельних відносин є визначальною ланкою у галузевому механізмі їх правового регулювання. Земельне право здійснює регулювання суспільних відносин через систему своїх інститутів і правових норм, а також і інститутів інших галузей права. Земельно-правові норми не діють ізольовано, навпроти, вони функціонують у взаємозв'язку та поєднанні, утворюючи систему.

Предмет земельного права має об'єктивний зміст та визначається особливостями землі, як природного надбання і виконуваними нею функціями. В свою чергу ці особливості зумовлюють обрання законодавцем відповідних способів впливу правових норм

на суспільні відносини з метою виконання основних завдань земельного права, які називаються методом правового регулювання.

З огляду на це, **метод земельного права** являє собою сукупність встановлених або санкціонованих державою певних способів правового впливу, що використовуються для забезпечення регулюючої дії земельно-правових норм.

Метод земельного права реалізується шляхом: застосування приписів (обов'язків); встановлення заборон та надання дозволів.

Застосування приписів в земельному праві полягає у покладенні обов'язку на суб'єктів земельного права здійснити визначені дії в умовах, передбачених земельно-правовою нормою. Це зокрема полягає у встановленні принципів земельного права, визначенні категорій і цільового призначення земель, окресленні компетенції суб'єктів владних повноважень у сфері земельних відносин (спеціально-дозвільний принцип), визначенні порядку здійснення землеустрою, визначенні правового статусу власників і землекористувачів.

Встановлення заборон передбачає покладення на суб'єкта земельного права обов'язків пасивного типу – утриматися від вчинення тих чи інших дій. Це наприклад, дотримання встановлених обтяжень, обмежень та вимог екологічної безпеки при використанні земельної ділянки, дотримання визначених охоронних зон при здійсненні землеустрою та господарської діяльності, не перевищення громадянами встановлених норм приватизації земельних ділянок, дотримання правил добросусідства тощо.

Надання дозволів – це встановлення моделі дозволеної поведінки для суб'єктів земельного права, яка містить три елементи: право на власні дії; право вимагати вчинення або утриматися від вчинення певних дій від інших осіб та право на звернення про захист порушеного (оспорюваного, невизнаного) права. На практиці це втілюється у правовідносинах при реалізації громадянами своїх прав на приватизацію земельних ділянок та зміну їх цільового призначення, при реалізації власником або землекористувачем своїх земельних прав, вимога щодо встановлення на місцевості спільних меж земельних ділянок, при використанні надземного та підземного простору в межах земельної ділянки та розташованих на ній природних об'єктів тощо.

Особливості методів правового регулювання земельних відносин обумовлюються характером цих відносин та в основному

проявляються у взаємодії імперативного (адміністративно-правового) та диспозитивного (цивільно-правового) методів.

Імперативний метод правового регулювання передбачає спосіб владного впливу на учасників земельних відносин без права їх вибору діяти на власний розсуд. Ця належна (необхідна) поведінка забезпечується шляхом встановлення приписів, обов'язків і заборон. Ну, перш за все, це дотримання спеціально-дозвільного принципу суб'єктами владних повноважень при здійсненні управління у сфері земельних відносин, передбаченого ч. 2 ст. 19 Конституції України, ЗКУ та іншими законодавчими актами; визначення процедури встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць та територій ТГ; встановлення земельного податку; встановлення і зміна категорії земель і цільового призначення земельних ділянок в межах відповідного виду функціонального призначення території; обов'язок сплачувати плату за землю; пролонгація договорів оренди, суборенди, сервітуту, емфітевзису, суперфіцію строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення; заборона на безоплатну передачу земель державної і комунальної власності в період воєнного стану (за певними виключеннями); контроль за раціональним використанням та охороною земель; заборона на отримання у власність іноземцями, іноземними юридичними особами земель сільськогосподарського призначення та їх примусове відчуження через суд тощо.

Слід звернути увагу, що в умовах військової агресії з боку Російської Федерації (далі – РФ), розпочатої проти суверенної та незалежної України в 2014 р. були прийняті ЗУ «Про військово-цивільні адміністрації» від 03.02.2015 р. № 141-VIII та ЗУ «Про військові адміністрації» від 12.05.2015 р. № 389-VIII, якими встановлені підстави, порядок утворення та правовий статус військово-цивільних адміністрацій та військових адміністрацій. Дані суб'єкти владних повноважень за свою правову природу є формою взаємодії цивільної та військової адміністрацій, спрямованої на першочергове виконання Збройними Силами України (далі – ЗСУ) завдань щодо захисту суверенітету та цілісності державної території України, соціально-економічних процесів розвитку територій та вирішення питань регулювання земельних відносин.

У доктрині адміністративного права в регулюванні управлінських відносин між суб'єктами владних повноважень, між якими закріплений стан підлеглості, а також в їх внутрішній організації, широко застосовується такий спеціальний спосіб правового регулювання як *встановлення субординації*, який доповнюється *координацією* (закріплення можливостей узгодження управлінських дій між кількома органами одного структурного рівня для досягнення загальної мети) та *реординацією* (полягає в наданні керованому об'єкту права вимагати від керуючого суб'єкта створення необхідних для його діяльності умов (матеріальних, фінансових, організаційних тощо))⁹.

З 2014 р. на певних територіях Донецької і Луганської областей були утворені і досі функціонують військово-цивільні адміністрації. Після 24.02.2022р. у зв'язку із повномасштабним вторгненням збройних сил РФ на суверенну територію незалежної України в межах більшості її областей за указами Президента України утворені військові адміністрації. Зазначені органи є суб'єктами владних повноважень, які, з поміж інших, також здійснюють на відповідних територіях управлінську діяльність у сфері використання і охорони земель.

Відносини підлеглості, які мають місце у військовому командуванні дають підстави говорити про використання в певній мірі також методу субординації при регламентації вирішення військово-цивільними адміністраціями і військовими адміністраціями питань регулювання земельних відносин на територіях, на яких проводиться антитерористична операція, та на територіях з правовим режимом воєнного стану.

На відміну від традиційного для колишньої Української Радянської Соціалістичної Республіки (далі – УРСР) переважного використання імперативного методу правового регулювання земельних відносин, у сучасних умовах дедалі більшого значення набуває використання загальних дозволів, що власне становить сутність диспозитивного методу.

Диспозитивний метод правового регулювання у своєму юридичному інструментарії передбачає варіанти поведінки суб'єктів земельного права як рівноправних сторін, з правом вибору діяти

⁹ Адміністративне право України. Академічний курс: Підруч.: У двох томах: Том 1. Загальна частина. Ред. колегія: В.Б. Авер'янов (голова) та ін. К.: ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2007. С. 92-93.

на власний розсуд, та надання їм можливості вільно і самостійно реалізовувати свої права на земельну ділянку в межах, встановлених правовими нормами.

В юридичній літературі також є погляд про те, що диспозитивний метод правового регулювання земельних відносин поділяється на три види: рекомендаційний, санкціонуючий, делегуючий¹⁰.

Рекомендаційний метод передбачає закріплення у диспозиції земельно-правової норми альтернативних видів поведінки суб'єктів земельних відносин, які останні можуть вибирати на власний розсуд. Наприклад, встановлення економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель у ст. 205 ЗКУ.

Санкціонуючий (або дозвільний) метод полягає в обов'язковій участі суб'єкту владних повноважень у земельних відносинах шляхом прийняття відповідного правового акту, з моменту набрання чинності якого виникають, змінюються або припиняються земельні права та обов'язки фізичних і юридичних осіб. Приміром, розроблена на замовлення власника житлового будинку технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) набуває чинності лише після її затвердження органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗКУ. Інший приклад, власник земельної частки (паю) може виділити її в натурі (на місцевості) лише після прийняття відповідною сільською, селищною, міською радою рішення про надання дозволу на розробку документації із землеустрою (ст. 5 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв»)).

Делегуючий метод реалізується шляхом надання дозволу суб'єктам земельних відносин реалізовувати свої права повністю на власний розсуд, тобто без потреби прийняття будь-яких рішень суб'єктами владних повноважень та наведення законодавцем альтернативних видів поведінки. Більш виразно це проявляється при реалізації власником або землекористувачем своїх прав на земельну ділянку.

Поєднання імперативного та диспозитивного методів правового регулювання земельних відносин полягає у встановленні взаємодії суб'єктів земельних відносин з метою забезпечення раціонального

¹⁰ Цит. за: Земельне право України: Підручник. За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. Вид. 2 перероб. і доп. К.: Істина, 2009. С. 11.

використання, охорони та відтворення земель. З одного боку, фізичним і юридичним особам, як підвладним об'єктам, надаються права вимагати від суб'єктів владних повноважень належної поведінки щодо реалізації своїх прав на землю (ознака диспозитивного методу). З іншого – на підвладних суб'єктів законом покладаються чіткі обов'язки щодо неухильного виконання всіх рішень та вимог з боку керуючих суб'єктів (ознака імперативного методу).

Економічні методи впливу на регулювання земельних відносин представляють собою систему економічних стимулів надання громадянам та юридичним особам податкових і кредитних пільг, виділення коштів державного або місцевого бюджету для відновлення попереднього стану земель, звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану згідно з державними та регіональними програмами та компенсацію з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини тощо.

В теорії держави і права також виділяють **спеціально-дозвільні** та **загально-дозвільні** типи правового регулювання. У земельному праві перші, властиві виключно для суб'єктів владних повноважень при здійсненні ними управлінських функцій, а другі – фізичним та юридичним особам при виникненні, зміні та припиненні прав на земельні ділянки.

Також у земельному праві використовуються методи виховання, заохочення та примусу.

§ 3. Принципи земельного права

Принципи права розуміються як керівні засади, ідеї, які визначають зміст і спрямованість правового регулювання суспільних відносин¹¹. За сферою дії розрізняють загально-правові (загально-галузеві), міжгалузеві, галузеві, підгалузеві та інституційні принципи права. Вони виникають шляхом: 1) закріплення їх в нормах права (приписи-принципи); 2) виведення їх зі змісту правових

¹¹ Юридична енциклопедія: в 6 т. Редкол.: Ю.С. Шемшученко (голова редкол.) та ін. К.: Укр. енцикл., 1998. Т. 5: П-С, 2003. С. 128.

норм; 3) формування юридичною практикою (здебільшого судовою); 4) впливають у сфері правових звичаїв (традицій) і саморегуляційних (договірних та інших конкретних) правовідносин¹².

Як слушно зазначає М. Козюбра принципи права як і саме право є явищем багатогранним, багаторівневим та багатовимірним. Вони не можуть бути зведені лише до сформульованих у законах зовнішньо виражених знакових систем, що існують окремо від суб'єкта – людини, як і саме право. Онтологічна природа принципів права набагато складніша, оскільки їх закріплення в нормативно-правових актах, їх «законне буття» не має самостійного значення. У правових актах по суті фіксується форма відповідного принципу, яка наповнюється реальним змістом у процесі його застосування до конкретної правової ситуації. Закон завжди загальний, він прагне до уніфікації, наслідком чого є схематизація реального життя. Натомість право завжди буттєве, воно прив'язане до конкретного людського буття. Зміст принципів права невіддільний від конкретного практичного буття людей; принципи права не діють самі собою, вони «опредмечуються» у реальних діях людей – суб'єктів права, які є як творцями, так і носіями й реалізаторами принципів права¹³.

З огляду на викладене поняття «приписи-принципи» (або «норми-принципи») та «принципи права» не є тотожними. До перших відносяться лише ті керівні засади (ідеї), які текстуально визначені в правових нормах. Отже, їх невід'ємною та суттєвою ознакою є форма вираження. Другі – є керівними засадами (ідеями), фундаментальними конструкціями за своїм внутрішнім змістом, а тому вони на основі тлумачення та аналізу юридичної практики можуть виводиться зі змісту правових норм, правочинів, а також формуватися судовою практикою. Поняття «принципи права» за змістом є більш широким, воно також включає у свій обсяг поняття «приписи-принципи» (або «норми-принципи»).

Екстраполюючись із наведених положень теорії права ми можемо визначити **принципи земельного права як керівні по-**

¹² Скакун О.Ф. Теорія держави і права: підручник. 3-є видання. К.: Алерта ; ЦУЛ, 2011. С. 245.

¹³ Козюбра М. Принципи права: методологічні підходи до розуміння природи та класифікації в умовах сучасних глобалізаційних трансформацій. Право України, 2017. № 11. С. 144-145.

ложення, засадничі вимоги, закріплені в правових доктринах, нормах земельного законодавства і права, наділені вищою імперативністю і загальною значимістю, які характеризують зміст земельного права, відображають закономірності його розвитку, визначають напрями і механізми земельно-правового регулювання суспільних відносин на стадіях нормотворчої та правозастосовної діяльності.

Принципи земельного права вказують на основні риси, сутнісні характеристики, зміст і призначення як всієї галузі земельного права так і суспільних відносин, які становлять її предмет правового регулювання. Їм властива найвища міра імперативності, підвищена стабільність та лаконічна форма закріплення. Ці керівні положення трансформуються у конкретних земельно-правових нормах та можуть змінюватися залежно від суспільно-економічних та політичних умов. Вони або прямо визначені в окремих правових нормах або впливають з їх положень.

За усталеною позицією в земельному праві прийнято виділяти конституційні, загально-правові та спеціальні принципи¹⁴. На нашу думку до даного переліку також можна віднести міжгалузеві (властиві кільком спорідненим галузям права) принципи земельного права.

В теорії держави і права під загально-правовими (загально-галузевими) розуміють принципи притаманні всій національній системі права, які є загальними для систем національного і міжнародного права, більшість з яких мають конституційний ранг¹⁵. Відтак, загально-правові принципи за своїм обсягом також включають конституційні принципи.

Конституційні принципи земельного права встановлені Конституцією України, їх особливість полягає у найвищій юридичній силі та прямій дії норм. До них зокрема відносяться наступні принципи:

— *верховенства права* (ст. 8);

¹⁴ Див.: Семчик В.І. Земельне право України: підруч. для юрид. спец. вищ. навч. закл. В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. С. 36-43; Каракаш І.І., Харитонova Т.Є. Земельне право. Навчальний посібник. Вид. друге, перероб. і доп. «Юридична література». Одеса, 2017. С. 16-27.

¹⁵ Скакун О.Ф. Теорія держави і права: підручник. 3-е видання. К.: Алерта ; ЦУЛ, 2011. С. 245.

– визнання землі, її надр, атмосферного повітря, водних та інших природних ресурсів в межах території України об'єктами права власності Українського народу та гарантування кожному громадянину права користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону (ст. 13);

– віднесення землі до основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави та гарантування права власності на землю (ст. 14);

– забезпечення екологічної безпеки і підтримання екологічної рівноваги на території України (ст. 16);

– законності, згідно з яким правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством, а органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України (ст. 19);

– встановлення для громадян рівних конституційних прав і свобод та рівності перед законом (ст. 24);

– принцип визначення змісту права власності, відповідно до якого кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності (ст. 41);

– принцип судового захисту права і свободи людини і громадянина (ст. 55);

– обов'язку не заподіювати шкоду природі, культурній спадщині, відшкодовувати завдані ним збитки (ст. 66);

– обов'язку сплачувати податки і збори в порядку і розмірах, встановлених законом (ст. 67);

– принцип визначення меж здійснення суб'єктивних прав, за яким кожен зобов'язаний неухильно додержуватися Конституції України та законів України, не посягати на права і свободи, честь і гідність інших людей (ст. 68);

– принцип пріоритету законодавчого регулювання за яким виключно законами України визначаються територіальний устрій України та засади використання природних ресурсів, виключної (морської) економічної зони, континентального шельфу (ст. 92);

– принцип пріоритету конституційного регулювання, відповідно до якого виключно Конституцією України встановлюється

система адміністративно-територіального устрою України та її елементи (ст. 133).

Спрямовуючий вплив наведених конституційних положень не викликає сумнівів, але ці принципи не містять моделей поведінки суб'єктів земельного права, що дає підстави говорити про їх програмуючу функцію. Наведені конституційні принципи наповнюються реальним змістом у процесі їх застосування на стадіях нормотворчої та правозастосовної діяльності.

До **загально-правових принципів** земельного права можна віднести наступні.

Принцип комплексності природокористування. Обговорення даного питання широко проводяться на протязі останніх років. Так Т. Галушкіна визначає комплексне природокористування як використання у певних межах природних об'єктів, що забезпечує «раціональне використання кожного природного ресурсу та охорону оточуючого природного середовища на певній території»¹⁶, Е. Арустамов як використання одного чи декількох природних ресурсів одночасно з урахуванням охорони довкілля та дотриманням вимог раціонального використання і відтворення природних ресурсів¹⁷. На думку М. Балджи комплексне природокористування *«полягає у використанні природно-ресурсного потенціалу території, при якому експлуатація конкретного виду природного ресурсу завдає найменшої шкоди іншим природним ресурсам, а господарська чи інша діяльність у цілому робить мінімальний можливий вплив на навколишнє середовище»*¹⁸.

Сутність даного принципу впливає із закону довкілля – усе тісно пов'язане, і зміни в одному впливають на інше (тобто «все пов'язано з усім»). Всяка дія, всякий процес, які відбуваються у певному місці і в певний час, змінюючи стан локальної системи, при цьому викликають ланцюг реакцій системи як через

¹⁶ Галушкіна Т.П. Екологічний менеджмент та аудит рекреаційних територій (концептуальні засади та організаційні механізми): монографія. Одеса : ІНВАЦ, 2006. 184 с.

¹⁷ Арустамов Э.А. Природопользование. М : Издательско-торговая корпорация «Дашков и Ко», 2004. С. 121.

¹⁸ Балджи М.Д. Принципи комплексного природокористування. Регіональні проблеми України: Географічний аналіз та пошук шляхів вирішення. Зб. наук. праць. Херсон : ПП Вишемирський, 2007. С. 20.

внутрішні, так і через зовнішні зв'язки¹⁹, що вказує на складність та взаємопов'язаність екосистем.

Для земельного права установки принципу комплексного природокористування спрямовані на забезпечення раціонального невиснажливого використання та охорони земель при користуванні іншими природними ресурсами, розташованими в їх просторі. Будь-яке водокористування, надрокористування, лісокористування тощо, одночасно в певній мірі також включає землекористування. Так, відповідно до ч. 2 ст. 18 Кодексу України про надра (далі – КУпН) користувачам надр після одержання ними спеціальних дозволів на користування надр чи гірничих відводів для впровадження цієї діяльності в користування надають земельні ділянки. Згідно із ст.ст. 19, 20 Лісового кодексу України (далі – ЛКУ) постійні та тимчасові лісокористувачі зобов'язані дотримуватися встановленого законодавством режиму використання земель. Відповідно до ст.ст. 51, 86 Водного кодексу України (далі – ВКУ) водні об'єкти передаються в користування (постійне або в оренду) лише у комплексі із земельною ділянкою, на якій вони розташовані. Використання земельних ділянок водного фонду для потреб рибальства здійснюється за згодою їх власників або за погодженням із землекористувачами (ч. 5 ст. 59 ЗКУ).

Принцип пріоритетності вимог екологічної безпеки приписує обов'язковість додержання екологічних нормативів та лімітів використання природних ресурсів при здійсненні господарської, управлінської та іншої діяльності, а також збереження просторової та видової різноманітності і цілісності природних об'єктів і комплексів (ст. 3 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища»).

Принцип обов'язковості проведення оцінки впливу на стан довкілля і транскордонного впливу на стан довкілля, а також виконання визначених ними вимог встановлений ст.ст. 3, 9, 14 ЗУ «Про оцінку впливу на стан довкілля».

Різний правовий статус суб'єктів земельного права свідчить про наявність в даній галузі також ряду **міжгалузевих принципів**. Приміром, органи місцевого самоврядування, здійснюючи регулювання земельних відносин, у своїй діяльності керуються не лише принципами земельного права, але й також і принципа-

¹⁹ Добровольський В.В. Екологічні знання. Київ: Професіонал, 2014. С. 262.

ми місцевого самоврядування, податкового, господарського права, встановленими Конституцією та законами України. До них можна віднести наступні:

- *принцип територіальності*, відповідно до якого органи місцевого самоврядування наділені компетенцією вирішувати земельні питання в межах території ТГ, адміністративно-територіальної одиниці;

- *принцип правової, організаційної та матеріально-фінансової самостійності* в межах наданих законом повноважень (органи місцевого самоврядування при регулюванні земельних відносин є самостійними і будь-яке втручання у їх діяльність з боку державних органів є неприпустимим);

- *принцип пріоритету інтересів ТГ* (органи місцевого самоврядування доцільно, економно, ефективно управляють землями комунальної власності від імені та в інтересах ТГ);

- *принцип поєднання місцевих і державних інтересів* (виконання делегованих державних повноважень на місцях);

- *принцип підзвітності та відповідальності перед ТГ*;

- *принцип стабільності* (встановлення земельних податків та внесення змін до будь-яких їх елементів не можуть вноситися пізніше як за 6 місяців до початку нового бюджетного періоду, в якому будуть діяти нові правила та ставки. Податки та збори, їх ставки, а також податкові пільги не можуть змінюватися протягом бюджетного року);

- *принцип доцільності* (обґрунтована необхідність вирішення проблеми через прийняття регуляторного акта);

- *принцип ефективності* (забезпечення досягнення максимально можливих позитивних результатів внаслідок дії регуляторного акта);

- *принцип збалансованості* (забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави);

- *принцип прозорості та врахування громадської думки* (відкритість для фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань дій регуляторних органів на всіх етапах їх регуляторної діяльності, обов'язковий розгляд регуляторними органами ініціатив, заува-

жень та пропозицій, наданих у встановленому законом порядку тощо)²⁰.

Наведені загально-правові принципи трансформуються у систему спеціальних принципів земельного права, які властиві даній галузі та «цементують» основні напрями правового регулювання суспільних відносин, пов'язаних з використанням, розпорядженням, управлінням, охороною та відтворенням земель.

До **спеціальних принципів** земельного права можна віднести наступні.

Принцип пріоритету вимог екологічної безпеки в процесі використання земель (ст. 5 ЗКУ). Цей принцип одночасно відноситься до загально-правових та спеціальних принципів земельного права. Він спрямований на впровадження системи раціонального використання земель, яка повинна мати комплексний природоохоронний, ресурсозберігаючий та відтворювальний характер, передбачати збереження ґрунтів, вод, геологічних порід, рослинного і тваринного світу та інших об'єктів навколишнього природного середовища з мінімізацією будь-якого негативного впливу на них. Також цей принцип підкреслює перевагу екологічного змісту раціонального використання земель над економічним змістом.

Забезпечення раціонального використання та охорони земель (ст. 5 ЗКУ). Даний принцип уособлює механізм охорони земель шляхом забезпечення їх раціонального використання. На практиці його керівні положення насамперед впроваджені шляхом встановлення обов'язків для власників та землекористувачів здійснювати володіння, використання та розпорядження приналежної їм земельної ділянки з дотриманням вимог екологічної безпеки для навколишнього природного середовища, відповідно до встановленого законом правового режиму категорії і цільового призначення земель, а також функціонального призначення території.

На виконання положень даного принципу ЗУ «Про охорону земель» впроваджується загальна система охорони земель всіма суб'єктами земельного права та включає такі основні заходи:

- державну комплексну систему спостережень;

²⁰ Потапенко С.А. Реалізація сільськими, селищними, міськими радами повноважень у сфері регулювання земельних відносин: теоретичний і практичний аспекти: монограф. Київ: Видавництво «Ліра-К», 2021. С. 68-70.

- розробку загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм використання та охорони земель, документації із землеустрою в галузі охорони земель;
- створення екологічної мережі (далі – екомережа);
- здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель;
- економічне стимулювання впровадження заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів;
- нормування шляхом визначення вимог щодо якості земель, родючості ґрунтів і допустимого антропогенного навантаження та господарського освоєння земель.

В даному контексті крім державного контролю, також передбачений громадський контроль за використанням та охороною земель (до 27.05.2021 р. також існував самоврядний вид контролю).

Принцип державного контролю за використанням та охороною земель передбачає систему організаційно-правових, екологічних, матеріально-технічних та інших заходів, спрямованих на забезпечення додержання всіма суб'єктами земельного права приписів земельного законодавства України. До цієї системи входять наступні елементи:

- *суб'єкти здійснення державного контролю* (центральні органи виконавчої влади, що реалізують державну політику у сфері земельних відносин та у сфері охорони навколишнього природного середовища; виконавчі органи сільських, селищних, міських рад);
- *об'єкти здійснення державного контролю* (усі землі в межах території України незалежно від форми власності, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами);
- *встановлення завдань та порядку здійснення державного контролю* (забезпечення реалізації державної політики у сфері охорони та раціонального використання земель; запобігання порушенням законодавства України, своєчасне виявлення таких порушень і вжиття відповідних заходів щодо їх усунення; забезпечення додержання власниками землі та землекористувачами нормативів у сфері охорони та використання земель, запобігання забрудненню земель та зниженню родючості ґрунтів, погіршенню стану рослинного і тваринного світу, водних та інших природних ресурсів);

– визначення компетенції суб'єктів здійснення державного контролю (ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель»);

– встановлення юридичної відповідальності за порушення вимог земельного законодавства (кримінальної, адміністративної, цивільно-правової, матеріальної та дисциплінарної);

– фінансування та матеріально-технічне забезпечення суб'єктів здійснення державного контролю (за рахунок коштів Державного бюджету України).

Владний вплив суб'єктів здійснення державного контролю за використанням та охороною земель полягає у можливості надавати всім суб'єктам земельного права обов'язкові для виконання приписи з питань використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства України, а також складати акти перевірок чи протоколи про адміністративні правопорушення у сфері використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства про охорону земель та розглядати відповідно до законодавства справи про адміністративні правопорушення, а також подавати в установленому законодавством України порядку до відповідних органів матеріали перевірок щодо притягнення винних осіб до відповідальності.

Особливий правовий режим земель, як принцип, виражається у встановленні багаторівневої системи поділу всіх земель України на категорії за основним цільовим призначенням в межах відповідного виду функціонального призначення території (функціональної зони).

В земельному праві умовно існує «ієрархія правових режимів земель». Найбільшим за обсягом є правовий режим функціонального призначення території, який визначає її використання за переважними функціями (багатофункціональна, громадська, житлова, промислова тощо), які встановлюються містобудівною документацією (п. 3.4. ДБН Б.1.1.-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»).

Відповідно до ст. 19 ЗКУ землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: 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 лісгосподарського призначення; землі водного фонду; землі про-

мисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Категорія земель обумовлює «основне цільове призначення» земель, в межах якого визначається «цільове призначення» для окремих земельних ділянок. Також у середині категорії земель є певні види земель, що поділяються за цільовим призначенням чи «видом використання»²¹. Правовий режим кожної категорії земель складається із визначених Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок (Додаток 59 Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України (далі – КМУ) від 17.10.2021 р. № 1051) (далі – Класифікатор). Він характеризує конкретний напрям використання земельної ділянки в межах певної категорії земель. Земельна ділянка може відноситися лише до одного виду цільового призначення, який в порядку, передбаченому ст. 20 ЗКУ може змінюватися.

Найменшим за обсягом є **правовий режим земельних угідь**, які відрізняються за природно-історичними ознаками та систематично використовуються або придатні до використання для конкретних господарських цілей, їх детальний перелік наведений у Додатку 4 Порядку ведення ДЗК.

Принцип пріоритетності земель сільськогосподарського призначення, який відбиває їх особливий правовий режим, як основного засобу виробництва у сільському господарстві. Відповідно до ч. 2 ст. 22 ЗКУ до земель сільськогосподарського призначення належать:

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

б) *несільськогосподарські угіддя* (господарські шляхи і прогони, ползахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Вплив даного принципу на регулювання земельних відносин полягає у наступному:

²¹ Ріпенко А.І. Концептуально-правові засади використання земель для містобудівних потреб : дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2020. С. 151.

1) *встановлення обмеженого кола суб'єктів, які можуть набувати землі сільськогосподарського призначення у власність:*

- громадяни України;
- юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або ТГ;
- ТГ;
- держава;
- банки, лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави;

2) *встановлення заборони для іноземців, осіб без громадянства та юридичних осіб набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а також набувати частки статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення. За настаннями таких фактів законодавством передбачено санкції – обов'язок їх відчуження протягом 1-го р., а в противному випадку – примусове оплатне відчуження в судовому порядку;*

3) *встановлення припису про те, що землі, придатні для потреб сільського господарства (крім самозалісених земель), повинні надаватися насамперед для цілей:*

- ведення сільського господарства (що охоплює всі види цільового призначення земель сільськогосподарського призначення);
- ведення лісового господарства (що охоплює всі види цільового призначення земель лісогосподарського призначення);
- створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду (що охоплює всі види цільового призначення земель природно-заповідного фонду);

4) *передбачення можливості надання переважно несільськогосподарських угідь або сільськогосподарських угідь гіршої якості для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та електронних комунікаційних мереж, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва;*

5) *встановлення спеціального способу припинення права постійного користування земельними ділянками особливо цінних земель з підстави добровільної відмови від користування ними*

або шляхом їх вилучення здійснюється виключно за погодженням з Верховною Радою України (далі – ВРУ).

За даним принципом земельні ділянки сільськогосподарського призначення повинні використовуватися насамперед у спосіб, що забезпечить їх максимальне наближення до природного стану²², і лише у другу чергу для сільськогосподарських потреб за умови забезпечення нормативів оптимального співвідношення земельних угідь (п. «а» ч. 2 ст. 165 ЗКУ)²³.

Принцип гарантування прав на землю полягає у передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування фізичним, юридичним особами і ТГ та захист їх прав. Його втілення полягає у встановленні:

1) *норм безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами один раз по кожному виду цільового призначення* (для ведення фермерського господарства; для ведення особистого селянського господарства; для ведення садівництва; для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); для індивідуального дачного будівництва; для будівництва індивідуальних гаражів) (ст. 121 ЗКУ);

2) *обов'язку продажу або передачі в користування (оренду, суперфіції, емфітевзис) земельних ділянок державної чи комунальної власності окремими лотами на конкурентних засадах* (на земельних торгах), крім випадків, встановлених законом (ч. 2 ст. 134 ЗКУ);

3) *чіткому передбаченні процедури відведення земельних ділянок державної та комунальної власності у власність або у користування з визначенням повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування* (ст.ст. 118, 123, 124 ЗКУ);

4) *принципу мовчазної згоди*, відповідно до якого особа, якій належить право власності на об'єкт нерухомості (жилий будинок, інший об'єкт нерухомості), розташований на земельній ділянці має право замовити розроблення проекту землеустрою щодо відведення такої земельної ділянки у власність без надання відповідного дозволу її розпорядником у разі, якщо у місячний

²² Кулинич П.Ф. Принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель в земельному праві України. Право України, 2004. № 8. С. 48.

²³ Мірошніченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. С. 416.

строк з дня реєстрації її клопотання відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗКУ, не надав їй дозвіл на розроблення документації із землеустрою щодо відведення даної земельної ділянки у власність, або мотивовану відмову у її наданні (ч. 7 ст. 118 ЗКУ);

5) *принципу рівності форм права власності на землю* шляхом визначення переліку суб'єктів права (державної, комунальної, колективної та приватної) власності на землю, змісту їх прав та обов'язків, способів захисту прав на земельні ділянки, а також підстав їх припинення (ст.ст. 80-91, 140-148, 152, 153 ЗКУ);

6) *відповідальності органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування та їх посадових осіб* за порушення строків розгляду заяв (клопотань) щодо надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, її погодження, надання відповідних висновків, а також за порушення права власності на землю (ст.ст. 154, 155 ЗКУ, ст. 53⁵ Кодексу України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП) тощо).

Принцип платності використання земель полягає у встановленні для власників та користувачів земельних ділянок обов'язків:

1) сплачувати земельний податок (крім орендарів) або орендну плату за земельні ділянки (ст.ст. 268-288 Податкового кодексу України (далі – ПКУ), ст.ст. 15, 21, 22 ЗУ «Про оренду землі»);

2) проводити нормативно-грошову оцінку земель (та її індексацію) для визначення розміру земельного податку та орендної плати (ст. 13 ЗУ «Про оцінку земель», ст. 289 ПКУ).

Недотримання даного принципу передбачає можливість дострокового припинення права користування земельної ділянки, як правило у судовому порядку.

Принцип слідування прав на земельну ділянку за розташованим на ній об'єктом нерухомості (крім багатоквартирного житлового будинку) або об'єктом незавершеного будівництва. Дане положення впливає із принципу цивілістики про головну річ та її приналежність. У цьому контексті житловий будинок, інший об'єкт нерухомості, визнається головною річчю, а розташована під ним земельна ділянка – є її приналежністю, яка слідує за головною річчю (ст.ст. 186, 377 Цивільного кодексу

України (далі – ЦКУ). Відповідно до ст. 120 ЗКУ у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), від відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта до його набувача одночасно переходить право (власності або користування) на таку земельну ділянку без зміни її цільового призначення.

Принцип управління земельним фондом. Його об'єктивна необхідність обумовлена екологічним та економічним значенням землі для життєдіяльності суспільства, її просторової обмеженості, незамінністю у сфері матеріального виробництва. Створення системи органів управління земельним фондом є однією з важливих умов забезпечення сталого політичного, соціального та економічного розвитку нашої держави. На практиці діяльність цих органів проявляється через регулювання земельних відносин та забезпечення дотримання вимог земельного законодавства шляхом здійснення систематичного контролю за використанням та охороною земель і прийняття необхідних засобів впливу на порушників вимог земельного законодавства. Управління в галузі використання та охорони земель є частиною екологічного управління.

Сучасний стан українського суспільства та тенденції його розвитку висувають нові вимоги до удосконалення системи управління земельним фондом в Україні на основі поєднання державного, самоврядного, приватного та громадського регулювання процесів, що наразі відбуваються у земельних відносинах.

§ 4. Система земельного права та його співвідношення з іншими галузями права України

У правовій доктрині система права розуміється, як об'єктивно зумовлений системою суспільних відносин комплекс взаємопов'язаних і взаємодіючих правових норм певної держави, які логічно розподілені на відносно самостійні частини (галузі, підгалузі, інститути права), що характеризуються єдністю та узгодженістю. Даній системі властиві такі основні ознаки: 1) об'єктивна зумовленість; органічна єдність; 3) структурна різно-

манітність; 4) стабільність і динамізм; 5) поділ (диференціація) і структурна ієрархічність²⁴.

Базовим елементом будь-якої системи права як галузі виступає норма права, з яких формуються інститути права, підгалузі права та галузі права.

За усталеними поглядами під системою земельного права розуміють сукупність правових інститутів, що регулюють однорідні земельні відносини. Тобто «цеглиною» побудови системи земельного права виступають загальні (визначають основні засади) та спеціальні (регулюють окремі види земельних відносин) інститути.

Система земельного права як галузі складається із **загальної та особливої частин**.

Загальна частина містить сукупність інститутів, які визначають принципи, відправні і загальні положення всієї галузі земельного права до якої входять наступні:

- ♦ інститут правового режиму земель;
- ♦ інститут права власності на землю;
- ♦ інститут права землекористування;
- ♦ інститут правового забезпечення набуття прав на землю;
- ♦ інститут правового регулювання плати за землю;
- ♦ інститут правового регулювання управління земельним фондом;
- ♦ інститут правової охорони земель;
- ♦ інститут юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.

В юридичній літературі усталена позиція про те, що **особлива частина** земельного права складається з інститутів, які регулюють правовий режим окремих категорій земель в залежності від їх основного цільового призначення²⁵ в межах відповідного виду функціонального призначення території. Разом з тим, враховуючи можливість запровадження на території України *особливих правових режимів (воєнного стану, надзвичайного стану, тимчасово*

²⁴ Скакун О.Ф. Теорія держави і права: підручник. 3-є видання. К.: Алерта ; ЦУЛ, 2011. С. 300.

²⁵ Див.: Каракаш І.І. , Харитоновна Т.Є. Земельне право. Навчальний посібник. Вид. друге, перероб. і доп. «Юридична література». Одеса, 2017. С. 28; Мірошниченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. С. 35.

окупованої території), в умовах яких законом допускається тимчасове, обмеження конституційних прав і свобод людини і громадянина, а також прав і законних інтересів юридичних осіб, а відтак і земельних прав, на нашу думку, є підстави відносити правові норми, які регулюють земельні відносини в умовах цих правових режимів також до особливої частини земельного права.

Особлива частина виконує конкретизуючу функцію правового регулювання на рівні галузі, перебуваючи у системному зв'язку з інститутами загальної частини. Кожен правовий інститут особливої частини має свої специфічні риси, обумовлені своєрідністю врегульованих ним суспільних відносин. В земельному праві так само, як і в будь-якій іншій самостійній галузі права, не може бути ізольованих один від одного правових інститутів.

Земельне право знаходиться в тісному зв'язку з іншими галузями національного права. Оскільки у більшості випадків використання об'єктів природи пов'язано із землекористуванням, то земельне право встановлює керівні засади для інших природно-ресурсових галузей права. Саме тому земельне право має пріоритетне значення при регулюванні суспільних відносин, пов'язаних з використанням та охороною земельних ресурсів, зокрема, природоохоронних, господарських, підприємницьких тощо.

Перш за все **норми конституційного права** визначають територіальний устрій держави, установлюють систему адміністративно-територіального устрою України, закріплюють основні цілі, завдання та напрями охорони земель, як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави. Конституційні положення визнають землю та інші природні ресурси об'єктами права власності Українського народу, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією та законами України (ст. 13 Конституції України). Не менш значущими є норми конституційного права щодо засад права землекористування, які спрямовують функції органів державної влади та місцевого самоврядування у забезпеченні раціонального використання та охороною земель. Конституційні установлення щодо земель конкретизуються у нормах земельного права, які закріплюють правовий режим земель шляхом їх розподілу на відповідні категорії, згідно цільового призначення в межах відповідного виду функціонального призначення тери-

терії, встановленого затвердженою містобудівною та/або земле-впорядною документацією.

Екологічне право і земельне право регулюють різні суспільні відносини, що складаються з приводу співпадаючих об'єктів правового регулювання, але все ж таки наділені різними предметами. Якщо предметом екологічного права є природоохоронні відносини, то предметом земельного права є ресурсові відносини або господарські економічні відносини. Земельне право визначає землю як засіб виробництва і просторово-операційний базис, а екологічне право як природний об'єкт та екологічну цінність. Основний зв'язок між зазначеними галузями права полягає в тому, що норми екологічного права є засадничими підставами для екологізації земельного права (наприклад пріоритет вимог екологічної безпеки). Отже, взаємозв'язок земельного права з екологічним правом обумовлюється положенням землі як об'єкта навколишнього природного середовища, що функціонує у складі екосистеми і знаходиться у безпосередньому екологічному зв'язку та невід'ємній взаємодії з іншими природними об'єктами (все пов'язано з усім).

Аграрне право регулює відносини з використання переважно земель сільськогосподарського призначення, а також земельних ділянок водного фонду та лісогосподарського призначення державними, комунальними, колективними та приватними сільськогосподарськими підприємствами, фермерськими та особистими селянськими господарствами. Разом з тим основне завдання земельного права полягає у забезпеченні охорони та раціонального використання всіх категорій земель згідно їх цільового призначення в межах відповідного виду функціонального призначення території. Правовий режим земель, набуття прав на землю, управління земельним фондом, здійснення землеустрою, вирішення земельних спорів визначаються виключно нормами земельного права, які є засадничими по відношенню до норм аграрного права. Водночас, предметом і завданнями аграрного права є організаційно-управлінське забезпечення раціонального використання земельних ділянок для сільськогосподарських цілей, забезпечення їхнього екологічного використання, продуктивності і якості як природного ресурсу. Саме в цьому полягає характерне співвідношення норм земельного та аграрного права України.

Взаємозв'язок норм земельного права з нормами **гірничого, водного і лісового права, нормативно-правовими актами фа-**

уністичного, флористичного та природно-заповідного законодавства полягає в неможливості використання цих природних об'єктів та їх ресурсів без одночасного землекористування, а також поширення права власності на земельну ділянку також на розташований над та під нею надземний та підземний простір. Тобто, земельна ділянка виступає головною річчю по відношенню до інших природних ресурсів (водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, надра) які розташовані (знаходяться) в межах її простору. Регулювання природноресурсових відносин здійснюється в межах земельного, гірничого, водного, лісового та іншого законодавства, в яких, виходячи із принципу комплексного природокористування, закріплені правові норми, присвячені використанню та охороні земель при користуванні відповідними природними об'єктами. Регулюючи переважно економічні земельні відносини, що виникають у зв'язку з наданням та використанням земель, в той же час земельне право містить норми, які передбачають спеціальні вимоги із забезпечення збереження якості природного середовища. У свою чергу в екологічному законодавстві закріплені норми загального і спеціального характеру, реалізація яких передбачає забезпечення охорони земель від несприятливого антропогенного впливу.

Як зазначається в юридичній літературі земельні правопорушення за своєю юридичною природою належать до так званого «складного типу» правопорушень, зважаючи на їх подвійну правову природу. Оскільки протиправність земельних правопорушень визначається як земельним законодавством, так і адміністративним, кримінальним, цивільним тощо²⁶.

Зв'язок земельного і **цивільного права** виявляється у тісному переплетенні земельних і майнових відносин, статусу землі як особливого виду нерухомого майна, обумовлених зв'язком права власності на будівлю, споруду та іншого об'єкту нерухомого майна з правом на земельну ділянку. Нормами цивільного права встановлені основи права власності, його зміст, види, підстави її набуття, зміни та припинення, порядок захисту, принципи договірних відносин, а також порядок відшкодуванні збитків, заподіяних порушенням земельних прав тощо. Разом з тим специфічні ознаки землі як об'єкта правового регулювання визначають

²⁶ Саркісова Т. Підходи до розуміння земельного правопорушення. Науковий вісник Херсонського державного університету, 2015. № 1. Том. 2. С. 133.

зміст неоднаковості в методах і принципах правового регулювання в земельному та цивільному праві. Якщо в цивільному праві переважно застосовуються диспозитивний метод правового регулювання (свобода розпорядження майном та його необмеженість, свобода укладання договорів, неприпустимість втручання у приватну сферу відносин), то в земельному праві здебільшого застосовуються імперативні методи, що передбачає встановлення правового режиму земель, певних обмежень права власності на землю, щодо його суб'єктного складу, площі земель, порядку укладення та змісту договорів купівлі-продажу, дарування, міни, застави земельних ділянок тощо. Норми цивільного права є нормами загальної дії, які регулюють суспільні відносини у сферах використання природних ресурсів та охорони довкілля в частині, яка не врегульована нормами земельного права (ч. ст. 9 ЦКУ).

Господарське право визначає правовий статус юридичних осіб (підприємств, установ, організацій) та фізичних осіб, порядок їх утворення, реорганізації та ліквідації, їх органи управління, структуру їх майна, їх господарську компетенцію. Ці інститути регулюють організаційно-правові основи діяльності суб'єктів господарювання, як елемент їхньої правосуб'єктності, а порядок набуття, зміни та припинення цими суб'єктами прав на землю, та їх реалізацію регулюють норми земельного права. В наведеному полягає взаємозв'язок зазначених галузей права.

Адміністративне право регулює суспільні відносини у сфері організації діяльності органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при здійсненні ними управлінських функцій, здійснення адміністративного судочинства та у ході застосування заходів адміністративного примусу, включаючи адміністративну відповідальність щодо порушників вимог земельного законодавства. Земельне право знаходиться у певному зв'язку з адміністративним правом, оскільки адміністративно-правові акти є однією із підстав для виникнення, змінення або припинення земельних відносин. Так, питання управління земельним фондом, здійснення органами державної влади та органами місцевого самоврядування компетенції у сфері регулювання земельних відносин, відведення земельних ділянок, здійснення контролю за дотриманням земельного законодавства тощо вирішуються в адміністративному порядку. З одного боку, земельне право здійснює охоронну функцію за допомогою інституту адміністративної відповідальності за порушення

вимог земельного законодавства та заходи примусу до винних осіб (ст. ст. 52-56 КУпАП). З іншого боку, бланкетне викладення норм адміністративного права в зазначеній сфері обумовлює необхідність звернення до норм земельного права, які визначають порядок набуття прав на землю, їх реалізацію, здійснення землеустрою, зняття та перенесення ґрунтового покриття (поверхневого шару земель), строки розгляду та погодження документації із землеустрою тощо. У цьому зв'язку, норми земельного права здійснюють регулятивну функцію для адміністративного права. Особливості зв'язку між вказаними галузями права також полягає також в тому що в земельному праві широко використовується властивий адміністративному праву імперативний метод правового регулювання.

Кримінальне право як галузь суто охоронної спрямованості створює спеціальний режим охорони земельних відносин через встановлення кримінальної відповідальності за кримінальні правопорушення проти довкілля, проти власності, у сфері службової діяльності та професійної діяльності з надання публічних послуг, у сфері використання електронно-обчислювальних машин (комп'ютерів), систем та комп'ютерних мереж і мереж електрозв'язку (ст.ст. 197¹, 239, 239¹, 239², 252, 254, 361¹, 361², 362, 363, 363¹, 364, 366, 367, 368, 369² та інші Кримінального кодексу України (далі – ККУ)).

Під час застосуванні у нормах кримінального права бланкетних диспозицій зміст кримінально-правового діяння визначається як законом про кримінальну відповідальність, так і нормами інших галузей права, в тому числі земельного права. Норми земельного права виконують у таких випадках «субсидіарну», конкретизуючу функцію, оскільки уточнюють і доповнюють положення закону про кримінальну відповідальність, але і за бланкетної диспозиції така норма не змінюється за своєю суттю. Це зумовлено тим, що за умови порушення норм інших галузей права завжди наявна «кримінально-правова компонента», наприклад, спеціальні ознаки, вказані в диспозиціях статей ККУ (суспільно небезпечні наслідки чи спосіб, місце, час, обстановка вчинення злочину)²⁷. Тим самим законодавець за допомогою використання норм земельного права

²⁷ Квасневська Н. Проблема кваліфікації злочинів при бланкетній диспозиції закону про кримінальну відповідальність. Правові засади підвищення ефективності боротьби зі злочинністю в Україні: матеріали наукової конф. (15.05.2008 р.). Харків. Право, 2008. С. 30.

лише уточнює в кожному разі склад відповідного кримінального правопорушення, котрий хоча й багато в чому базується на нормах інших галузей права, але не втрачає свого особистого (кримінально-правового) і спеціального змісту й форми.

Таким чином, специфіка земельних відносин визначає межі здійснення функцій управління, наприклад, встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних утворень, планування використання земель, ведення ДЗК, здійснення моніторингу земель, проведення заходів землеустрою тощо.

Необхідно підкреслити, що правова система України є єдиною за своєю сутністю, цілями і завданнями, що охоплює низку відносно відокремлених галузей як структурних складових цілісної системи. У залежності від особливостей змісту останніх національна правова система розподіляє їх у відповідній ієрархічній послідовності. В загальній системі вітчизняного права важливе місце посідає сукупність юридичних норм, що об'єднані земельним правом. Його місце в українській системі права визначається актуальністю та суспільним значенням правового регулювання земельних відносин. Невипадково реформа системи суспільних відносин, зокрема, соціально-економічна реформа, була розпочата з реформування земельних відносин шляхом докорінного оновлення земельного законодавства і права.

На цій підставі відносини з приводу використання земельних площ, як територіального базису для розміщення продуктивних сил країни, регулюються земельним правом.

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Визначте поняття земельного права та його предмет.
2. Назвіть методи земельного права та визначте їх специфіку.
3. Розкрийте основні функції земельного права.
4. Які особливості принципів земельного права?
5. Наведіть класифікацію принципів земельного права.
6. Назвіть складові системи земельного права.
7. Особливості співвідношення земельного із суміжними галузями права (конституційним, екологічним, аграрним, цивільним, господарським, адміністративним, кримінальним, водним, лісовим, фауністичним, флористичним).

РОЗДІЛ 2.

ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

- § 1. *Поняття та класифікація джерел земельного права*
 - § 2. *Конституція України як фундаментальне джерело земельного права*
 - § 3. *Міжнародно-правові акти як джерела земельного права*
 - § 4. *Законодавчі акти як джерела земельного права*
 - § 5. *Підзаконні нормативно-правові акти як джерела земельного права*
 - § 6. *Акти Конституційного Суду України, рішення Європейського суду з прав людини та висновки Верховного Суду як джерела земельного права.*
 - § 7. *Правова доктрина як джерело земельного права.*
-

§ 1. Поняття та класифікація джерел земельного права

Поняття «джерело права» і «форма права» хоч і взаємопов'язані, але не тотожні. Перше розкриває витоки формування права, причини і закономірності його виникнення і розвитку, а друге показує як зміст права нормативно організується і виражається ззовні. *Форми права* – встановлені або визнані державою зовнішні офіційно-документальні способи вираження змісту права, його принципів, норм та надання їм офіційного значення. Поняття «джерело права» вживається в матеріальному, ідеологічному, інституційному та формальному (юридичному) розумінні. В останньому розумінні дане поняття визначається як акти уповноважених суб'єктів права, що є формою вираження і закріплення принципів і норм, на основі яких виникають, змінюються чи припиняються правові відносини. У сучасній теорії права відсто-

юється точка зору, що при написанні «джерело (форма) права» підкреслюється, що мова йде саме про формальне (юридичне) розуміння цього поняття²⁸.

Джерело права також можна розглядати у «широкому» та «вузькому» розумінні. «Широкий» (або інтегративний) підхід об'єднує соціальні, політичні та юридичні явища (правосвідомість, правовідносини, правотворчість та інші юридичні феномени). «Вузький» (або функціональний) підхід розглядає джерела права як системний елемент національної правової системи²⁹.

В юридичній літературі проводиться класифікація джерел земельного права за низкою критеріїв.

За **юридичною силою** в ієрархії правових актів джерела земельного права поділяються на **закони** (мають вищу юридичну силу, приймаються ВРУ та регулюють найбільш важливу групу суспільних відносин) і **підзаконні акти** (видаються на основі законів, деталізують їх положення).

За **предметом правового регулювання** джерела земельного права поділяються на **загальні** (окрім земельних регулюють широке коло інших суспільних відносин: Конституція України, ЦКУ, ПКУ, ВКУ, ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища», ЗУ «Про оцінку впливу на стан довкілля», ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» та інші) та **спеціальні** (їх предмет правового регулювання охоплює переважно земельні відносини: ЗКУ, ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель», ЗУ «Про оцінку земель», ЗУ «Про оренду землі» тощо).

За **характером правового регулювання** дані джерела поділяються на **матеріальні** (переважно містять матеріальні норми права, які встановлюють права, обов'язки і відповідальність суб'єктів земельних відносин, визначають правовий режим земель: Конституція України, ЗКУ, ЦКУ, ВКУ та інші) та **процесуальні** (містять норми процесуального права, які визначають порядок застосування норма матеріального права: ЦПКУ, ГПКУ та інші).

За **формою законодавчого акта** розрізняють кодифіковані (законодавчі акти, які відрізняються високим рівнем системати-

²⁸ Скакун О.Ф. Теорія держави і права: підручник. 3-є видання. К.: Алерта ; ЦУЛ, 2011. С. 211.

²⁹ Каракаш І.І., Харитонova Т.С. Земельне право. Навчальний посібник. Вид. друге, перероб. і доп. «Юридична література». Одеса, 2017. С. 40.

зації у певній галузі права: ЗКУ, ЦКУ, ВКУ та інші) та **некодифіковані** (звичайні закони та підзаконні акти).

За **територією дії** джерела земельного права поділяють на **загальнодержавні** (діють на всій території України (та на прирівняних до неї об'єктах – територіях дипломатичних представництв і консульських установ України за кордоном; місця розташування військових частин України на території інших країн; повітряні, морські чи річкові судна, що перебувають за межами України під прапором або з розпізнавальним знаком України тощо): Конституція і закони України, акти Президента України, КМУ та інших відомств) та **локальні** (діють лише в межах певної частини території України, до них відносяться акти: Верховної Ради (далі – ВР) Автономної Республіки Крим (далі – АРК), Ради міністрів АРК, органів державної влади та органів місцевого самоврядування).

За **часом дії** розрізняють джерела земельного права з **невизначеним строком чинності** (не містить визначеного в самому правовому акті або в законодавстві строку його дії, він може лише втрачати чинність за рішенням органу, який його прийняв або у разі визнання його (або його окремих положень неконституційними) та **прийняті на визначений строк** (коли строк дії правового акту або окремих його положень передбачено в ньому або в законодавстві. Приміром передбачене ст. 14¹ ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» право власників земельних часток (паїв) та їх спадкоємців здійснити розподіл земель, що залишилися у колективній власності діє до 01.01.2025 р.

В умовах правового режиму воєнного стану на території України було прийнято низку законодавчих актів, які встановлюють особливий порядок регулювання земельних відносин в період його дії. Поряд з цим, ЗУ «Про правовий режим надзвичайного стану» визначені заходи правового режиму надзвичайного стану (ст. 16), які з поміж інших також передбачають особливості регулювання земельних відносин в цих умовах. Приміром, цим Законом заборонено проведення масових заходів у місцевостях, де уведено надзвичайний стан, що в свою чергу виключає можливість проводити громадські слухання з приводу оцінки впливу на стан довкілля, при розробленні містобудівної та землепорядкової документації. Хоча воєнний стан та надзвичайний стан передбачають певний строк їх встановлення, що їх відносить до

джерел земельного права із визначеним строком, але з поміж іншого вони також містять особливі правила регулювання земельних відносин на певних територіях під час їх дії.

Відтак, є підстави для поділу джерел земельного права також за **видом правового режиму** на джерела із **загальним правовим режимом** (діють на загальних підставах на всій території України або в її частині (частинах)) та з **особливим правовим режимом** (діють у зв'язку із прийняттям ВРУ закону про затвердження Указу Президента України про введення відповідного правового режиму або його припинення: ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану», ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» та інші).

В земельно-правовій доктрині є позиція (до якої ми приєднуємося) про те, що законодавство, яке втратило чинність може застосовуватися щодо відносин, які виникли під час його дії³⁰. Найчастіше це має місце у правозастосовній діяльності, зокрема при вирішенні питань встановлення (зміни) меж населених пунктів, земельних ділянок, вирішення земельних спорів тощо. У подібних ситуаціях земельні норми нечинних нормативно-правових актів в певній мірі є основою для правильного застосування чинного земельного законодавства. Тому, також є підстави говорити про **чинні** і **нечинні** джерела земельного права.

Враховуючи те, що чинні міжнародні договори, згода на обов'язковість яких надана ВРУ, вважаються частиною національного законодавства України є підстави говорити про **національні** та **міжнародні** джерела земельного права.

У руслі концептуального оновлення національної правової системи та у зв'язку з відходом від суто позитивістського (нормативістського) розуміння права на користь теорії природного права поняття «джерело права» вже розглядається як з позицій буття права так і його становлення. Це дає змогу значно розширити уявлення про систему джерел земельного права України. Оскільки українська правова система належить до романо-германського (або континентального) типу правової системи, де од-

³⁰ Мірошніченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. С. 44.

ним із особливих джерел є правова доктрина, то є підстави також для поділу джерел земельного права за ознакою обов'язковості на **нормативні** та **ідеологічні**.

Різноманітні за своєю правовою природою та галузевою спрямованістю джерела земельного права перебувають між собою у структурно-функціональних взаємозв'язках та складають систему джерел цієї галузі, яка є зовнішньою об'єктивацією земельної політики держави та основою формування сучасного земельного законодавства³¹.

Таким чином, *джерелами земельного права є зовнішні форми вираження земельно-правових норм, тлумачення-висновки щодо застосування земельно-правових норм, ідеї і наукові погляди на право, які виступають основою професійної правосвідомості й концептуальним підґрунтям нормотворчої, правозастосовної та правотлумачної діяльності у сфері регулювання земельних відносин*. Саме в такому значенні нижче буде використовуватися термін «джерела земельного права».

§ 2. Конституція України як фундаментальне джерело земельного права

Конституція України є фундаментальним джерелом земельного права з огляду на її найвищу юридичну силу та норми прямої дії. Її положення закріплюють основи регулювання земельних відносин, окреслюють напрямки земельної реформи та формування інститутів земельного права.

Конституційні норми, що регулюють земельні відносини в юридичній літературі поділяють на основних чотири групи³².

Положення, які встановлюють правовий режим земель в Україні, шляхом їх визнання основним національним багатством України, яке знаходиться під особливою охороною держави та їх приналежність народу України (ст.ст. 13, 14 Конституції України). Ці принципи мають найвищу імперативність та визначають основ-

³¹ Шульга М.В. , Багай Н.О. , Гордєєв В.І. Земельне право: підручник. Х.: Право, 2013. С. 66.

³² Погрібний О.О. , Каракаш І.І. Земельне право України : підручник. К.: Істина, 2003. С. 32-33.

ні завдання земельного права щодо забезпечення раціонального використання та охорони земель. В наведених положеннях відзначається пріоритетна роль землі як особливого за своїм походженням природного об'єкту, який виступає матеріально-просторовою базою територіального устрою держави, її незалежності, суверенітету, територіальної цілісності і національної безпеки.

Положення, які закріплюють право на землю громадян, іноземців та осіб без громадянства, визнають їх рівність перед законом (за певними винятками), визначають зміст права власності на землю, встановлюють межі здійснення прав на землю, правами та інтересами інших осіб, суспільства та забезпеченням екологічної безпеки загалом (ст.ст. 24, 26, 41, 68 Конституції України).

Положення, які встановлюють компетенцію (предмети відання, повноваження та відповідальність) суб'єктів владних повноважень у сфері регулювання земельних відносин та принципи їх діяльності. Всі без виключення органи державної влади, органи місцевого самоврядування та їх посадові особи зобов'язані діяти на підставі, в межах повноважень та у спосіб, передбачений Конституцією і законами України (ст. 19 Конституції України). Так, територіальний устрій України, засади використання природних ресурсів визначаються виключно законами України, а відтак відноситься до повноважень ВРУ (ст. 92 Конституції України). ТГ села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності, встановлюють місцеві податки і збори (земельний податок) та приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території (ст.ст. 143, 144 Конституції України). Президент України підписує закони, прийняті ВРУ (ст. 106 Конституції України). ВР АРК відповідно до наданих повноважень здійснює управління майном (землями), що належать АРК та затверджує бюджет АРК (ст. 138 Конституції України). КМУ забезпечує проведення політики у сферах охорони природи, екологічної безпеки і природокористування (ст. 116 Конституції України).

Положення, які закріплюють загальні права та обов'язки кожного у сфері використання природних ресурсів, які в свою чергу впливають на зміст правосуб'єктності учасників земельних відносин. Ну перш за все це закріплення екологічної функції держави шляхом покладення на неї обов'язку підтримувати екологічну рівновагу та всій території нашої країни

(ст. 16 Конституції України). Це встановлення для громадянина обов'язку не завдавати шкоди природі та відшкодовувати завдані збитки (ст. 66 Конституції України) та відповідальність власника за погіршення екологічної ситуації і природних якостей землі (ст. 43 Конституції України). Також це закріплення необмеженого доступу до екологічної інформації, що обумовлює обов'язок її розпорядників надавати її на запит (ст. 50 Конституції України).

Враховуючи встановлені земельним правом принципи щодо забезпечення всіх рівними правами на землю, неприпустимості втручання у право власності на землю з боку держави, її органів, органів місцевого самоврядування та інших осіб, на нашу думку, є підстави доповнити вищенаведений перелік **конституційними положеннями про захист прав на землю**. У цьому зв'язку згідно Конституції України громадяни мають право на свободу об'єднання для здійснення і захисту своїх прав і свобод та задоволення політичних, економічних, соціальних, культурних та інших інтересів (ст. 36), кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень (ст. 55), з правом на відшкодування за рахунок держави чи органів місцевого самоврядування завданої ними матеріальної та моральної шкоди при здійсненні ними своїх повноважень (ст. 56) та здійснення правосуддя в Україні виключно судом (ст. 124).

Конституція України передусім акцентує увагу на значенні земель як складової навколишнього природного середовища, закріплює пріоритет суспільних інтересів у раціональному використанні і охороні земель. Земельні норми Конституції в сукупності становлять основу публічно-правового регулювання в земельному праві, надаючи йому характеру галузі публічного права³³.

Вищенаведені конституційні положення конкретизується та розвиваються в інших законах України, які власне спрямовані на їх виконання. Водночас в результаті активної правотворчої діяльності значно зросла кількість, а водночас і суперечливість між чинними нормативно-правовими актами у даній сфері. Система джерел земельного права стала досить обсяговою, колізійною, нерідко правові норми, що регулюють одні й ті ж земельні відносини, дублюються в різних нормативно-правових актах. Ти-

³³ Сидор В. Д. Земельно-правова основа конституційного ладу України. Право України, 2011. № 5. С. 245

повими недоліками земельного законодавства є протиріччя між новоприйнятими і чинними нормативно-правовими актами³⁴.

§ 3. Міжнародно-правові акти як джерела земельного права

Відповідно до ч. 1 ст. 9 Конституції України чинні міжнародні договори України, згода на обов'язковість яких надана ВРУ є частиною національного законодавства України. Після Основного Закону України вони займають друге місце в ієрархії джерел земельного права, а тому мають вищу юридичну силу над іншими нормативно-правовими актами України.

Нормативно **міжнародний договір України** визначається як укладений у письмовій формі договір, угода, конвенція, пакт, протокол тощо з іноземною державою або іншим суб'єктом міжнародного права, який регулюється міжнародним правом, незалежно від того, міститься договір в одному чи декількох пов'язаних між собою документах, і незалежно від його конкретного найменування (ст. 2 ЗУ «Про міжнародні договори України»).

На сучасному етапі міжнародні договори становлять складну, багатогалузеву глобальну систему, що охоплює практично всі види взаємодії держав. Важливе політичне й правове значення будь-якого міжнародного договору прямо залежить від кількості держав, що беруть участь у його укладанні та від їхніх позицій. Особливість даних джерел полягає в тому, що вони укладаються лише між суб'єктами міжнародного права та відповідно до його норм. Разом з тим, порядок укладення, виконання та денонсації міжнародних договорів встановлений національним законодавством – ЗУ «Про міжнародні договори України».

Шляхом надання законної сили на території України міжнародним договорам, які також регулюють природоресурсові відносини, одночасно забезпечується імплементація національного земельного законодавства до норм міжнародного права.

В Україні визнається принцип пріоритету норм міжнародного права над нормами національного земельного права. Зокрема

³⁴ Каракаш І.І., Харитонова Т.С. Земельне право. Навчальний посібник. Вид. друге, перероб. і доп. «Юридична література». Одеса, 2017. С. 49.

ці засади знайшли своє відображення у ст. 71 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» про те, що якщо міжнародним договором, укладеним нашою державою, встановлено інші правила, ніж ті, що містяться в національному законодавстві про охорону навколишньої природного середовища, то застосовуються правила міжнародного договору. Також, відповідно до ст. 85 ЗКУ іноземні держави можуть набувати у власність земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій відповідно до міжнародних договорів.

До джерел земельного права відносяться наступні міжнародно-правові акти (договори) (але не виключно):

- ◆ Європейська хартія місцевого самоврядування від 15.10.1985 р., ратифікована ЗУ «Про ратифікацію Європейської хартії місцевого самоврядування» від 15.07.1997 р. № 452/97-ВР (згідно із ст. 5 цієї хартії *«зміни територіальних кордонів органів місцевого самоврядування не можуть здійснюватися без попереднього з'ясування думки відповідних місцевих громад, можливо шляхом проведення референдуму, якщо це дозволяється законом»*);

- ◆ Конвенція ООН про охорону біологічного різноманіття від 05.06.1992 р., ратифікована ЗУ «Про ратифікацію Конвенції про охорону біологічного різноманіття» від 29.11.1994 р. № 257/94-ВР;

- ◆ Конвенція Ради Європи про охорону дикої флори та фауни і природних середовищ існування в Європі від 19.09.1979 р., Україна приєдналася відповідно до ЗУ «Про приєднання України до конвенції 1979 року про охорону дикої флори і фауни та природних середовищ існування в Європі» від 29.10.1996 р. №436-96-ВР;

- ◆ Конвенція ООН про оцінку впливу на стан навколишнього природного середовища у транскордонному контексті від 25.02.1991 р., ратифікована ЗУ «Про ратифікацію Конвенції про оцінку впливу на навколишнє середовище у транскордонному контексті» від 19.03.1999 р. 534-XIV;

- ◆ Директива Європейського Парламенту та Ради № 2003/4/ЄС про доступ громадськості до екологічної інформації та про скасування Директиви № 90/313/ЄС;

- ◆ Директива Ради 91/676/ЄЕС від 12.12.1991 р. стосовно охорони вод від забруднення, спричиненого нітратами з сільськогосподарських джерел;

◆ Конвенція про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступ до правосуддя з питань, що стосуються довкілля, ратифікована ЗУ «Про ратифікацію Конвенції про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступ до правосуддя, що стосується довкілля» від 06.07.1999 р. № 832-XIV;

◆ Резолюція ООН «Трансформація нашого світу: Порядок денний сталого розвитку на 2030 рік» № 70/1 від 25.09.2015 р. та інші.

§ 4. Законодавчі акти як джерела земельного права

Основним джерелом земельного права виступають законодавчі акти (закони, постанови і укази президії), які приймаються ВРУ. Вони мають вищу юридичну силу та займають ключове положення в структурі законодавства України. Деякі дослідники закони як основні джерела земельного права класифікують на чотири групи, а саме: ЗКУ; закони, які прийняті з метою безпосереднього регулювання земельних відносин; закони про внесення змін до земельного законодавства; законодавчі акти інших галузей, які пов'язані з регулюванням земельних відносин³⁵. Також, за предметом правового регулювання законодавчі акти як джерела земельного права умовно можна поділити на **галузеві** та **міжгалузеві**. До перших відносяться закони України та постанови ВРУ предметом правового регулювання яких є власне земельні відносини, а до других законодавчі акти, які окрім земельних відносин також регулюють фінансові, цивільні, містобудівні, екологічні, водні, лісові, аграрні та інші правовідносини.

Галузеві законодавчі акти очолює галузеві законодавчі акти ЗКУ від 25.10.2001 р., який набрав чинності з 01.01.2002 р., Цей Кодекс встановлює основні принципи та інститути земельного права, регламентує галузевий термінологічний апарат, визначає правовий режим земель, порядок набуття, зміни та припинення прав на землю, їх зміст та реалізацію, регулює порядок управління земельним фондом, передбачає механізм відповідальності за

³⁵ Каракаш І.І. , Харитонова Т.С. Земельне право. Навчальний посібник. Вид. друге, перероб. і доп. «Юридична література». Одеса, 2017. С. 50.

порушення вимог земельного законодавства. Перехідні положення ЗКУ містять оперативні, колізійні та інші земельно-правові норми, які регулюють певні особливості його застосування.

ЗУ «Про землеустрій» визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою основною метою якого є організація використання та охорони земель із врахуванням конкретних зональних умов, узгодженості екологічних, економічних і соціальних інтересів суспільства, які забезпечують високу економічну і соціальну ефективність виробництва, екологічну збалансованість і стабільність довкілля та агроландшафтів. Цей законодавчий акт спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування шляхом проведення землеустрою на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях. Він встановлює принципи та систему землеустрою в Україні, підстави його проведення, види документації із землеустрою, їх зміст, правовий статус замовників та розробників даної документації та відповідальність за порушення законодавства у сфері землеустрою.

Землеустрій виступає в якості державного важеля регулювання землеволодіння та землекористування при будь-яких змінах земельних відносин та в свою чергу є головним механізмом переходу до нового земельного ладу з новими формами господарювання, утворення землеволодінь та землекористувань в усіх галузях народного господарства³⁶. Питання розподілу земель, їх охорона та забезпечення раціонального використання опосередковується заходами із землеустрою, зокрема шляхом розроблення документації із землеустрою.

Процес створення геодезичних, топографічних і картографічних матеріалів під час розроблення документації із землеустрою, а також створення та оновлення баз геопросторових даних та геоінформаційних систем визначений ЗУ «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність».

Правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері ДЗК, який є єдиною державною геоінформаційною системою відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону

³⁶ Третьяк А.М. Наукові основи землеустрою. Навчальний посібник. К.: ТОВ ЦЗРУ, 2002. С. 69.

України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, про їх оцінку та розподіл між власниками і землекористувачами встановлені ЗУ «Про Державний земельний кадастр». Цей Закон визначає систему та повноваження органів, що здійснюють ведення ДЗК, склад відомостей при всі об'єкти землеустрою, які підлягають внесенню до ДЗК та порядок користування ними.

Правові, економічні та соціальні основи охорони земель та державного контролю за їх раціональним використанням, відтворенням, а також підвищенням родючості ґрунтів, інших корисних властивостей землі, збереженням екологічних функцій ґрунтового покриву та охорони довкілля унормовані ЗУ «Про охорону земель» та ЗУ «Про державний контроль за охороною та використанням земель».

ЗУ «Про оцінку земель» врегульовані правові засади і підстави проведення оцінки земель в Україні, їх види (грошова (експертна, нормативна грошова, бонітування ґрунтів), визначений правовий статус суб'єктів професійної оціночної діяльності у даній сфері. Оцінка земель є обов'язковою для визначення розміру земельного податку та орендної плати (за земельні ділянки державної та комунальної власності), вартості земельної ділянки при її страхуванні та відчуженні, для визначення втрат лісогосподарського виробництва, розміру державного мита при вчиненні правочинів, а також для визначення розміру шкоди, завданої власникам та землекористувачам.

Організаційні та правові засади паювання земель колективної власності, виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості), порядок обміну цими земельними ділянками, особливості розпорядження та використання земель, що залишилися у колективній власності, передача їх ТГ визначені ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Порядок відчуження для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності земельних ділянок та розміщених на них інших об'єктів нерухомого майна, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб встановлений ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Підстави проведення меліорації земель, їх види, використання меліорованих земель і меліоративних систем, а також повноваження органів державної влади і органів місцевого самоврядування у цій сфері врегульовані ЗУ *«Про меліорацію земель»*.

Правовий режим окремих категорій земель унормовано ЗУ *«Про використання земель оборони»*, ЗУ *«Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»*, ЗУ *«Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів»*, ЗУ *«Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах»* та іншими законами України.

В період часу з 2020 по 2022 роки (далі – рр.) в Україні було прийнято цілу низку законодавчих актів, якими передбачені системні зміни в регулюванні земельних відносин.

Так, ЗУ *«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»* від 28.04.2021 р. № 1423-ІХ нарешті вирішено питання розмежування земель державної та комунальної власності, за ТГ визнано право комунальної власності на державні землі, які розташовані в межах їх територій, удосконалено порядок зміни цільового призначення земельної ділянки, процедуру приватизації земель, порядок погодження і затвердження документації із землеустрою, змінено компетенцію органів державної влади та органів місцевого самоврядування, які здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, посилено відповідальність за порушення земельного законодавства.

Зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та запровадження в Україні з 01.07.2021 р. ринку землі уведено з набранням чинності ЗУ *«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»*.

Особливості регулювання земельних відносин в умовах правового режиму воєнного стану в Україні встановлені ЗУ *«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану»*, ЗУ *«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удоско-*

налення законодавства щодо охорони земель», ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту державного кордону», ЗУ «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо звільнення від сплати екологічного податку, плати за землю та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за знищене чи пошкоджене нерухоме майно», ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки», ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності» та іншими законодавчими актами.

Наведений перелік галузевих законів розвиває та деталізує чинні положення ЗКУ та не є вичерпним, ми зазначили лише основні з них.

Постанова ВРУ «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» від 13.03.1992 р. № 220-XII містить керівні положення щодо вжиття додаткових заходів для впровадження земельної реформи в Україні, розпочатої у грудні 1990 р., а саме проведення роздержавлення, паювання та приватизації земель.

Постановою ВРУ «Про виконання земельного законодавства при реформуванні аграрного сектора економіки» від 11.01.2000 р. № 1364-XIV було ініційовано розроблення нового ЗКУ та інших проектів законодавчих актів що стосуються аграрної політики та земельних відносин.

До галузевих джерел земельного права також відносяться чинні укази Президії ВР УРСР та постанови ВРУ щодо вирішення питань адміністративно-територіального устрою, загальні і локальні.

Так, *постановою ВРУ «Про утворення та ліквідацію районів» 19.07.2020 р. № 807-IX* були ліквідовані 490 районів, що складалися з сільських, селищних, міських рад та населених пунктів (як адміністративно-територіальних одиниць) та утворені 136 нових укрупнених районів у складі сільських, селищних, міських ТГ. Нове районування змінило межі адміністративно-територіальних одиниць регіонального рівня та окреслило юрисдикцію органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин.

У цьому контексті також варто звернути увагу на постанови ВРУ про встановлення (зміну) меж районів, міст, селищ та сіл, які є локальними за територією дії, але загально-обов'язковими (указ Президії ВР УРСР від 05.03.1982 р. № 3185-X «Про зміну меж міста Києва і Київської області»; постанови ВРУ: «Про зміну меж міста Бориспіль Київської області» від 07.03.2002 р. № 3094-III; «Про зміну і встановлення меж міста Вінниця і Вінницького району Київської області» від 13.05.2015 р. № 400-VIII та інші).

Перелік **міжгалузевих законодавчих актів**, які пов'язані з регулюванням земельних відносин, порівняно з галузевими, є значно ширшим за обсягом з огляду на різноманітність інших галузей національного права.

Ну перш за все це кодифіковані законодавчі акти:

- ◆ **ЦКУ** (встановлює: правовий режим майна, загальні положення про правочини (договір), зміст права власності та інших речових прав, порядок захисту цивільних прав та відшкодування шкоди, процедуру спадкування) регулює земельні відносини в частині, яка не визначена нормами земельного права;

- ◆ **ГКУ** визначає організаційно-правові основи діяльності суб'єктів господарювання, порядок управління ними, їх господарську компетенцію, при прийнятті ними рішень щодо набуття, зміни та припинення прав на землю;

- ◆ **ВКУ** встановлює принципи та порядок передачі в користування водних об'єктів, деталізує порядок користування землями водного фонду та проведення на них робіт, визначає правовий статус водоохоронних зон, зон санітарної охорони, прибережних захисних смуг, смуг відведення, берегових смуг водних шляхів та пов'язані з цим обмеження;

- ◆ **ЛКУ** регулює повноваження щодо передачі у власність та надання в користування лісових земельних ділянок, їх раціональне використання, визначають права та обов'язки постійних і тимчасових лісокористувачів щодо дотримання встановленого земельним законодавством режиму використання земель, підвищення родючості ґрунтів тощо;

- ◆ **КУпН** регламентує певні особливості надання в користування земельних ділянок для потреб надрокористування, визначає права землевласників та землекористувачів на видобування корисних копалин місцевого значення тощо;

♦ **ККУ** містить охоронні земельно-правові норми, які передбачають кримінальну відповідальність у сфері охорони довкілля, проти власності, у сфері службової діяльності та професійної діяльності з надання публічних послуг, у сфері використання електронно-обчислювальних машин (комп'ютерів), систем та комп'ютерних мереж і мереж електрозв'язку;

♦ **КУпАП** передбачає адміністративну відповідальність за порушення вимог земельного законодавства та заходи примусу до винних осіб, визначає органи та посадових осіб, які мають право складати протоколи про адміністративні правопорушення та розглядати справи про адміністративні правопорушення у даній сфері;

♦ **ПКУ** встановлює перелік платників земельного податку, його об'єкти та базу оподаткування, порядок обчислення та строки плати за землю, визначає мінімальні та максимальні межі встановлення місцевих податків;

♦ **Повітряний кодекс України** визначає правовий режим земель аеропортів (аеродромів), їх приналежність, порядок використання тільки з метою забезпечення аеродромної діяльності та для заходів тимчасового характеру за погодженням з власником аеродрому та уповноваженим органом з питань цивільної авіації;

♦ **Кримінальний процесуальний кодекс України** (далі – КПКУ), **Цивільний процесуальний кодекс України** (далі – ЦПКУ), **Господарський процесуальний кодекс України** (далі – ГПКУ) та **Кодекс адміністративного судочинства України** (далі – КАСУ) регламентують порядок здійснення кримінального, цивільного, господарського та адміністративного судочинства при розгляді спорів щодо захисту прав держави, ТГ, фізичних та юридичних осіб на земельні ділянки, а також притягнення винних осіб до відповідальності за порушення вимог земельного законодавства.

Низку міжгалузевих законів очолює *ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища»*, який установлює основні принципи охорони навколишнього природного середовища загалом та територій (земель) зокрема, визначає екологічні права та обов'язки громадян, порядок здійснення загального та спеціального використання природних ресурсів та їх ліміти, компетенцію органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо управління в даній галузі, основи екологічного нормування, заходи щодо забезпечення екологічної безпеки та відпові-

дальність за порушення законодавства про охорону навколишнього природного середовища.

ЗУ «Про основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року» встановлені основні засади державної екологічної політики на період до 2030 р., з поміж інших передбачені заходи з охорони земель і ґрунтів.

Порядок регулювання земельних відносин у містобудуванні, визначення територій та використання земель для містобудівних потреб, правовий статус будівельних норм, норм і правил у сфері містобудування та містобудівної документації, а також порядок здійснення державного контролю у містобудуванні передбачений ЗУ «Про основи містобудування».

ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює організаційно-правові основи містобудівної діяльності, основи планування і відновлення територій на державному, регіональному та місцевому рівнях, підстави, порядок розроблення, погодження та затвердження комплексного плану, генерального плану населеного пункту та детального плану території, якими визначаються функціональне призначення території та їх правовий режим, здійснюється віднесення земель до відповідних категорій та складу угідь, передбачаються землі для приватизації, для продажу або передачі у користування, а також земельні ділянки для передачі у комунальну власність.

ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» визначає правові, економічні, екологічні, соціальні та організаційні засади благоустрою населених пунктів, заходи щодо відновлення, належного утримання та раціонального використання земельних ділянок, на яких розміщені парки, сквери, зелені насадження, вулично-дорожня мережа, та інші об'єкти благоустрою.

Правовий статус земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного або історико-культурного призначення, пов'язані з її використанням обмеження (обтяження) та порядок їх резервування передбачений ЗУ «Про природно-заповідний фонд України».

Підстави та порядок оголошення природних територій курортними, надання для цих цілей земельних ділянок, а також встановлення навколо них режимів округів і зон санітарної охорони унормовані ЗУ «Про курорти».

ЗУ «Про охорону культурної спадщини» визначений режим використання території пам'ятки культурної спадщини, порядок встановлення її меж на підставі науково-проектної (науково-дослідної) документації, повноваження щодо затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (зміни) меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини, які є підставою для віднесення земельної ділянки до категорії земель історико-культурного призначення. Підстави формування в межах цих земель територій для музею з виділенням заповідної, експозиційної, наукової, рекреаційної та господарської зони врегульовані *ЗУ «Про музеї та музейну справу»*.

Склад земельних ділянок фермерського господарства та підстави їх приватизації його членами, а також їх використання іншими особами встановлений *ЗУ «Про фермерське господарство»*, а відповідно правовий режим земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства передбачений *ЗУ «Про особисте селянське господарство»*.

До міжгалузевих джерел земельного права також відносяться чинні укази Президії ВР УРСР та постанови ВРУ щодо вирішення питань адміністративно-територіального устрою.

В умовах триваючої реформи територіальної організації влади в Україні ще не прийнятий жодний із розроблених законопроектів про зміну адміністративно-територіального устрою України. Тому, дані питання, в частині, що не суперечить Конституції України, ще досі унормовані *Указом Президії ВР УРСР «Про порядок вирішення питань адміністративно-територіального устрою Української РСР» від 12.03.1981 р. № 1654-X*. Даним Указом, в частині, що не суперечить Конституції та законам України, визначений алгоритм утворення, об'єднання та ліквідації адміністративно-територіальних одиниць, встановлення (зміна) їх меж, їх найменування та перейменування, облік та реєстрація та інші питання. Утім, слід врахувати, що відповідно до п. 2 Розділу III «Прикінцеві та перехідні положення» *ЗУ «Про порядок вирішення окремих питань адміністративно-територіального устрою України» від 28.07.2023 р. № 3285-IX* даний нормативно-правовий акт з 26.01.2024 р. втратить чинність.

Постановою ВРУ «Про Основні напрями державної політики України у галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки» від 05.03.1998 р.

№ 188/98-ВР визначені основні пріоритети охорони навколишнього природного середовища і раціонального використання природних ресурсів, стратегія і тактика гармонійного розвитку виробничого та природоресурсного потенціалу, яка також передбачає заходи щодо збалансованого використання і відновлення земельних ресурсів.

§ 5. Підзаконні нормативно-правові акти як джерела земельного права

За юридичною силою підзаконні нормативно-правові акти ідуть в такому порядку: правові акти Президента України (укази і розпорядження); правові акти КМУ (постанови і розпорядження); правові акти міністерств та інших центральних органів виконавчої влади (накази); правові акти місцевих державних адміністрацій (розпорядження), військово-цивільних адміністрацій та військових адміністрацій (накази); правові акти ВР АРК, Ради міністрів АРК, правові акти органів місцевого самоврядування (рішення) та сільського, селищного, міського голови (розпорядження).

Джерелами земельного права є лише **Укази Президента**, оскільки вони стосуються невизначеного кола осіб, як правило мають довгострокову дію, а тому відносяться до нормативно-правових актів, які мають вищу юридичну силу після Конституції України, міжнародних договорів і законів України. До них відносяться наступні укази Президента України (але не виключно):

- ♦ «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарських підприємств» від 08.08.1995 р. № 720/95;

- ♦ «Про суцільну агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення» від 02.12.1995 р. № 34/96;

- ♦ «Про заходи щодо розвитку зрошуваного землеробства в Україні» від 03.03.2006 р. № 187/2006;

- ♦ «Про деякі питання організаційно-правового забезпечення формування та регулювання ринку землі та захисту прав власників земельних ділянок» від 25.07.2006 р. № 644/2006;

- ♦ «Про території та об'єкти природно-заповідного фонду загально-державного значення» від 27.07.2016 р. № 312/2016;

♦ «Про деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин» від 15.10.2020 р. № 448 та інші.

Правові акти КМУ. Уряд у своїй діяльності керується Конституцією України, міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана ВРУ, законами України, постановами ВРУ та указами Президента України. Обсяг *постанов КМУ*, які є джерелами земельного права достатньо широкий, до них, з-поміж інших, відносяться такі:

♦ «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» від 19.04.1993 р. № 284;

♦ «Про затвердження Положення про моніторинг земель» від 20.08.1993 р. № 661;

♦ «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11.10.2002 р. №1531;

♦ «Про затвердження Порядку користування землями водного фонду» від 13.05.1996 р. № 502;

♦ «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004 р. №220;

♦ «Про затвердження Порядку здійснення природно-сільсько-господарського, еколого-економічного, протирозійного та інших видів районування (зонування) земель» від 26.05.2004 р. № 681;

♦ «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 26.10.2011 р. № 1141;

♦ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 р. № 1051;

♦ «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» від 05.06.2019 р. № 476;

♦ «Про затвердження Типового договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом» від 02.06.2021 р. № 572;

♦ «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» від 01.09.2021 р. № 926;

♦ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 03.11.2021 р. № 1147;

♦ «Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин» від 16.11.2021 р. № 1113;

♦ «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану» від 28.02.2022 р. №164;

♦ «Про деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» від 07.05.2022 р. № 564;

♦ «Деякі питання регулювання земельних відносин» від 10.05.2022 р. №563 та інші.

Розпорядження КМУ приймає здебільшого для вирішення організаційно-розпорядчих питань, але серед них також можна виділити наступні джерела земельного права:

♦ «Про схвалення Концепції Державної програми запобігання і боротьби з підтопленням земель» від 15.10.2003 р. № 606-р;

♦ «Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року» від 17.06.2009 р. № 743-р.;

♦ «Про схвалення Концепції розвитку сільських територій» від 23.09.2015 р. № 995-р;

♦ «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Київської області» від 12.06.2020 р. № 715-р. (а також розпорядження КМУ по всім іншим областям) та інші.

Правові акти міністерств та інших центральних органів виконавчої влади. В дану категорію джерел земельного права входять відомчі підзаконні нормативно-правові акти міністерств та інших центральних органів виконавчої влади, які мають загальний характер, як правило діють на всій території України, та підлягають обов'язковій державній реєстрації у Міністерстві юстиції України (далі – Мінюст).

Накази Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України (далі – Міндовкілля):

♦ «Про затвердження Положення про єдині державні знаки та аншлаги на територіях та об'єктах природно-заповідного фонду України» від 29.03.1994 р. № 30;

♦ «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час воєнного стану» від 04.04.2022 р. № 167 (zareєстрований в Мінюсті 11.04.2022 р. за № 406/37742) та інші.

Накази Міністерства аграрної політики та продовольства України (далі – Мінагрополітики):

♦ «Про затвердження Положення про моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення» від 26.02.2004 р. № 51;

♦ «Про затвердження Порядку ведення агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки» від 11.10.2011 р. № 536;

♦ «Про затвердження форми книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану» від 11.04.2022 р. № 219 та інші.

Накази Держкомзему:

♦ «Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок» від 09.01.2003 р. № 2;

♦ «Про затвердження порядку ведення журналу авторського нагляду за виконанням проекту землеустрою» від 28.11.2003 р. № 295;

♦ «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів» 06.10.2010 р. №245;

♦ «Про затвердження вимог до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу)» від 02.11.2009 р. № 573;

♦ «Про затвердження та надання чинності галузевим стандартам» від 17.07.2009 р. № 375 (затверджено стандарти Держкомзему: СОУ 00032632-004 : 2009 Землеустрій. Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій історико-культурного призначення. Правила розроблення; СОУ 00032632-005: 2009 Землеустрій. Проекти землеустрою щодо створення водоохоронних зон. Правила розроблення) та інші.

Накази Міністерства охорони здоров'я України (далі – МОЗ):

♦ «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» від 19.06.1996 р. № 173;

♦ «Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій та населених місць» від 17.03.2011 р. № 145;

♦ «Про затвердження державних санітарних правил та норм» від 01.08.1996 р. № 239;

♦ «Про затвердження Державних санітарно-протиепідемічних правил і норм щодо поводження з медичними відходами» від 08.06.2015 р. № 325;

♦ «Транспортування, зберігання та застосування пестицидів у народному господарстві Державні санітарні правила ДСП 8.8.1.2.001-98» від 03.08.1998 р. № 1 та інші.

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України (далі – **Мінінфраструктури**) є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику, державну політику у сфері розвитку місцевого самоврядування, територіальної організації влади та адміністративно-територіального устрою, державну політику у сферах: благоустрою населених пунктів, житлово-комунального господарства, поведження з побутовими відходами, будівництва, містобудування, просторового планування територій та архітектури, технічного регулювання у будівництві, а також забезпечує формування державної політики у сфері архітектурно-будівельного контролю та нагляду, у сфері контролю житлово-комунального господарства, у сфері забезпечення енергетичної ефективності будівель, а також вирішує інші питання (п. 3 Положення про Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України, затверджене постановою КМУ від 30.06.2015 р. № 460, в редакції постанови КМУ від 17.12.2022 р. № 1400). Джерелами земельного права є накази Мінінфраструктури нормативно-правового характеру, а саме:

♦ «Про затвердження Типових правил благоустрою території населеного пункту» від 27.11.2017 р. № 310;

♦ «Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації» від 16.11.2011 № 290;

♦ «Про затвердження ДБН Б.2.2-12-2019 «Планування та забудова територій» від 26.04.2019 р. № 104;

♦ «Про затвердження ДБН Б. 1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» від 30.12.2021 р. № 367;

♦ «Про затвердження ДБН А.2.2-1-2021 «Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє природне середовище» від 30.12.2021 р. № 366;

♦ «Про затвердження ДБН Б.1.1-13-2021 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях» від 30.12.2021 р. № 367;

♦ «Про затвердження ДБН Б.2.2-3-2021 «Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту» від 30.12.2021 р. № 367 та інші.

Правові акти АРК. АРК є частиною цілісної суверенної території України, яка з 2014 р. знаходиться під тимчасовою окупацією РФ. Крим – це Україна, а тому нормативно-правові акти ВР АРК, органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування в межах території АРК, прийняті до її окупації, також є джерелами земельного права в межах території республіки.

ВР АРК є представницьким органом, який здійснює свої повноваження на підставі Конституції України і законів України, Конституції і нормативно-правових актів АРК, Президента України та КМУ, з метою сприяння реалізації прав та інтересів населення автономії та вирішенню питань життєдіяльності регіону.

ВР АРК з питань нормативно-правового характеру приймає Конституцію АРК та постанови, а з питань організаційно-правового характеру – рішення. Згідно Конституції України ВР АРК здійснює нормативне регулювання з питань містобудування, сільськогосподарства, лісів, меліорації, мисливства, рибальства та вирішує інші питання у сфері регулювання земельних відносин.

До джерел земельного права відносяться **нормативно-правові акти ВР АРК** з наступних питань:

- про прийняття Конституції АРК від 21.10.1998 р. (затверджена ЗУ «Про затвердження Конституції Автономної Республіки Крим» від 23.12.1998 р. №350-XIV);
- про зміну території АРК;
- про затвердження Схем планування території АРК (або її частин);
- про встановлення (зміну) меж селищ та сіл, розташованих в межах АРК;
- про встановлення податків і пільг щодо оподаткування на території АРК;
- про затвердження програм АРК соціально-економічного розвитку, раціонального природокористування, охорони навколишнього природного середовища;
- про визнання місцевостей як курортів, встановлення зон санітарної охорони курортів;
- про встановлення розмірів плати за використання природних ресурсів на території АРК;
- про організацію територій і об'єктів природо-заповідних фондів та інших природоохоронних територій в межах АРК.

Відповідно до Конституції АРК та ЗУ «Про Раду міністрів Автономної Республіки Крим» Рада міністрів АРК є вищим органом у системі органів виконавчої влади республіки, який підзвітний та підконтрольний КМУ з питань здійснення нею державних функцій та повноважень. Рада міністрів АРК вирішує питання щодо утворення, реорганізації та ліквідації органів виконавчої влади АРК, а також спрямовує, координує та контролює їх діяльність.

Відповідно до Конституції і законів України, Конституції і нормативно-правових актів АРК, актів Президента України Рада міністрів АРК в межах повноважень видає постанови і розпорядження. У сфері земельних відносин Рада міністрів АРК здійснює організацію та забезпечення заходів у сфері раціонального використання та охорони земель, а тому переважно приймає індивідуально-правові розпорядчі акти. До джерел земельного права входять деякі нормативно-правові акти Ради міністрів АРК з питань землеустрою, архітектури і містобудування, благоустрою та охорони навколишнього природного середовища, наприклад, про затвердження режимів округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курортів місцевого значення.

Органами виконавчої влади АРК є міністерства, республіканські комітети та інші органи виконавчої влади АРК.

Районні державні адміністрації на території АРК утворюються за Указом Президента України з врахуванням чинного адміністративно-територіального поділу республіки. Їх діяльність спрямовується та контролюється урядом АРК з питань здійснення державних функцій та повноважень. Особливість нормативно-правових актів (розпоряджень) районних державних адміністрацій у сфері регулювання земельних відносин полягає в тому, що вони повинні видаватися відповідно до Конституції і законів України, актів Президента України, КМУ, з врахуванням Конституції і нормативно-правових актів ВР АРК.

Місцеве самоврядування в АРК здійснюється виключно відповідно до Конституції і законів України. Органи місцевого самоврядування в АРК мають правову, організаційну та матеріально-фінансову самостійність, вони підзвітні та відповідальні перед територіальними громадами. Разом з тим Рада міністрів АРК координує та контролює здійснення органами місцевого самоврядування делегованих законами України, а також нормативно-правовими актами ВР АРК. Джерелами земельного права

є нормативно-правові акти районних, міських, селищних, сільських рад з питань регулювання земельних відносин, перелік яких ми розглянемо нижче. Їх особливістю є те, що вони також повинні узгоджуватися з положеннями Конституції і нормативно-правових актів ВР АРК.

Правові акти органів місцевого самоврядування. Система органів місцевого самоврядування включає: сільського, селищного, міського голову, сільську, селищну, міську раду та їх виконавчі органи (базовий рівень); районні ради (субрегіональний рівень) та обласні ради (регіональний рівень).

В основному повноваження щодо регулювання земельних відносин входять до компетенції сільських, селищних, міських, районних та обласних рад, які можуть приймати нормативно-правові (регуляторні) та індивідуально-правові акти у формі рішень. Їх обсяг земельних повноважень окреслений межами території адміністративно-територіальної одиниці або територією ТГ, а прийняті ними рішення є обов'язковими до виконання на відповідній території. До джерел земельного права відносяться акти органів місцевого самоврядування, які носять нормативно-правовий характер.

В даній царині сільські, селищні, міські ради базового рівня приймають рішення:

- про затвердження програм соціально-економічного розвитку ТГ;
- про встановлення місцевих податків та зборів;
- про розроблення і затвердження концепції інтегрованого розвитку території ТГ;
- про розроблення і затвердження комплексного плану, генерального плану населеного пункту та детального плану території;
- про розроблення і затвердження проекту землеустрою щодо встановлення меж території ТГ;
- про розроблення проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж села, селища, міста та його погодження;
- про розроблення і затвердження програми комплексного відновлення території ТГ;
- про розроблення і затвердження програм раціонального використання та охорони земель в межах території ТГ;

- про розроблення і затвердження схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- про затвердження нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- про затвердження правил благоустрою на території населених пунктів ТГ;
- про найменування (перейменування) вулиць, провулків, проспектів, площ, парків, скверів, мостів та інших споруд, розташованих на території населеного пункту;
- про встановлення, унормування, облік, реєстрацію і збереження географічних назв та найменування і перейменування географічних об’єктів, розташованих відповідно на території села, селища, міста;
- про здійснення виконавчим органом сільської, селищної, міської ради державного контролю за використанням та охороною земель;
- про затвердження положення про виконавчий орган сільської, селищної, міської ради уповноважений здійснювати державний контроль за використанням та охороною земель.

З 26.01.2024 р. набере чинності ЗУ «Про порядок вирішення окремих питань адміністративно-територіального устрою України» від 28.07.2023 р. № 3285-IX відповідно до положень якого встановлення (зміна) меж селища, села здійснюватиметься сільською, селищною, міською радою, в межах території ТГ якої розташоване відповідне селище, село, якщо таке встановлення (зміна) меж не призводить до зміни меж території ТГ.

До виконавчих органів сільських, селищних, міських рад входять їх виконавчі комітети, відділи, управління, старости та інші створювані радами виконавчі органи. Вони наділені власними (самоврядними) та делегованими повноваженнями у сфері регулювання земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища, які здебільшого мають організаційно-виконавчий характер. В даній сфері вони приймають лише акти нормативно-правового характеру про присвоєння, зміна, коригування, анулювання адрес об’єктів нерухомого майна, в тому числі на земельні ділянки.

Районні та обласні ради приймають такі рішення нормативного характеру:

- про розроблення і затвердження програм соціально-економічного розвитку, програм раціонального використання природних ресурсів області, району;

- про затвердження проекту землеустрою щодо встановлення (зміну) меж території адміністративно-територіальних одиниць (селища, селила);

- про розроблення і затвердження Схем планування території області, району;

- про розроблення і затвердження програми комплексного відновлення області (або її частини);

- про встановлення, унормування, облік, реєстрацію і збереження географічних назв та найменування і перейменування географічних об'єктів, розташованих на території кількох сіл, селищ чи міст у межах відповідного району (районні ради), на території кількох районів у межах відповідної області.

Правові акти місцевих державних адміністрацій. Місцевими державними адміністраціями є обласні, районні, районні в місті державні адміністрації, які здійснюють виконавчу владу у межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці, а обласні і районні також реалізують повноваження делеговані їм відповідною обласною чи районною радою. Основною правовою формою реалізації місцевими державними адміністраціями повноважень у сфері регулювання земельних відносин є видання їх головою розпоряджень, а організаційними формами – проведення апаратних нарад, колегій, засідань утворених профільних комісій для попереднього розгляду земельних питань, прийому громадян, а також матеріально-технічна.

Джерелами земельного права є нормативно-правові акти місцевих державних адміністрацій, які в межах повноважень приймаються з таких питань:

- про розроблення і затвердження проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж району у місті;

- про погодження проекту землеустрою щодо встановленні (зміни) меж села, селища, міста;

- про погодження передачі територій між суміжними адміністративно-територіальними одиницями і населеними пунктами;

- про присвоєння, зміну, коригування, анулювання адрес об'єктів нерухомого майна;

– про встановлення, унормування, облік, реєстрацію і збереження географічних назв та найменування і перейменування географічних об'єктів;

– про найменування (перейменування) вулиць, провулків, проспектів, площ, парків, скверів, мостів та інших споруд, розташованих за межами території населених пунктів.

Правові акти військово-цивільних та військових адміністрацій. Військово-цивільні адміністрації та військові адміністрації є тимчасовими державними органами, які вимушено утворюються на підставі Указу Президента України для забезпечення дії на відповідній території Конституції і законів України, забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії, цивільного захисту, громадської безпеки і порядку, захисту критичної інфраструктури, охорони прав, свобод і законних інтересів громадян та вирішення інших питань. Зазначені суб'єкти владних повноважень мають подібний правовий статус, але різні підстави для їх утворення.

Військово-цивільні адміністрації населених пунктів, районні та обласні утворювалися в районах відсічі збройної агресії РФ та проведення антитерористичної операції згідно переліку населених пунктів, затвердженого розпорядженням КМУ від 02.12.2015 № 1275 р. у зв'язку з чим, відповідно до ст.3 ЗУ «Про військово-цивільні адміністрації» припинялися повноваження відповідної обласної ради (та її виконавчого апарату), районної ради (та її виконавчого апарату), міської, селищної та сільської ради (та їх виконавчих органів).

На відміну від військово-цивільних адміністрацій, військові адміністрації (обласні, районні, населених пунктів) утворюються Президентом України в період введення воєнного стану на території України або в її окремих місцевостях, але при цьому повноваження відповідних органів місцевого самоврядування не припиняються.

На відміну від місцевих державних адміністрацій військово-цивільні та військові адміністрації у сфері регулювання земельних відносин здійснюють власні повноваження (передбачені ЗУ «Про військово-цивільні адміністрації» або ЗУ «Про правовий режим воєнного стану»), повноваження місцевих державних

адміністрацій та повноваження органів місцевого самоврядування з певними обмеженнями. Отже, їх обсяг повноважень у даній сфері дуже широкий.

З наведених підстав, до джерел земельного права можна віднести нормативно-правові акти військово-цивільних та військових адміністрацій, які приймаються з наступних питань:

- про утворення і ліквідацію районів у містах з районним поділом;
- про розроблення проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж району у місті, села, селища, його погодження та затвердження;
- про розроблення проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж міста, його погодження та направлення до КМУ;
- про погодження передачі територій між суміжними адміністративно-територіальними одиницями і населеними пунктами;
- про присвоєння, зміну, коригування, анулювання адрес об'єктів нерухомого майна;
- про встановлення, унормування, облік, реєстрацію і збереження географічних назв та найменування і перейменування географічних об'єктів;
- про облік і реєстрацію адміністративно-територіальних одиниць і населених пунктів;
- про найменування (перейменування) вулиць, провулків, проспектів, площ, парків, скверів, мостів та інших споруд, розташованих в межах і за межами територій населених пунктів;
- про розроблення і затвердження програм соціально-економічного розвитку ТГ, району, області;
- про встановлення місцевих податків та зборів;
- про розроблення і затвердження концепції інтегрованого розвитку території ТГ;
- про розроблення і затвердження комплексного плану, генерального плану населеного пункту та детального плану території;
- про розроблення і затвердження проекту землеустрою щодо встановлення меж території ТГ;
- про розроблення і затвердження програми комплексного відновлення території ТГ, області (або її частини);

- про розроблення і затвердження програм раціонального використання та охорони земель в межах території ТГ;
- про розроблення і затвердження схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- про затвердження нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- про затвердження правил благоустрою на території населених пунктів та ТГ;
- про здійснення виконавчим органом сільської, селищної, міської ради державного контролю за використанням та охороною земель;
- про затвердження положення про виконавчий орган сільської, селищної, міської ради уповноважений здійснювати державний контроль за використанням та охороною земель.

Таким чином, локальні нормативно-правові акти органів місцевого самоврядування, місцевих державних адміністрацій, військово-цивільних і військових адміністрацій конкретизують положення законів та прийнятих на їх виконання підзаконних нормативно-правових актів, адаптуючи їх положення до місцевих умов з метою забезпечення раціонального використання та охорони земель.

§ 6. Акти Конституційного Суду України, рішення Європейського суду з прав людини та висновки Верховного Суду як джерела земельного права

У вітчизняній земельно-правовій доктрині питання віднесення судової практики до джерел земельного права є дискусійним. А. Ріпенко та О. Пащенко зазначають, що судова практика у загальному розумінні не є джерелом земельного права у зв'язку із приналежністю національної правової системи до романо-германської правової сім'ї, яка визнає джерелом права лише нормативно-правовий акт, а також відсутністю нормотворчих повноважень у судовій гілці влади. Але, тим не менш на їхню думку узагальнення судової практики має величезний рекомендаційний, інформаційний та аргументаційний вплив на регулювання

земельних відносин³⁷. В. Семчик, П. Кулинич та М.Шульга також вважають, що судові рішення вищої судової інстанції мають надзвичайно важливе значення для правильного розгляду справ, пов'язаних із застосуванням норм земельного законодавства³⁸.

А. Мірошніченко виходячи з позиції доктрини «право в дії» («Law in action»), згідно якої «право – це не лише буква закону, а те, як розуміє її суб'єкт правозастосування»³⁹ вважає усталену судову практику джерелом права, а відтак і джерелом земельного права. І. Каракаш та Т. Харитоновна, аргументуючи на установленому ст. 3 Конституцією України верховенстві прав і свобод людини над позитивним правом, а також наявності в земельному законодавстві прогалин та колізій, які змушують суди в окремих випадках приймати судові рішення виходячи за формальні рамки чинного земельного законодавства, не чекаючи внесення до нього змін, також розглядають судову практику як джерело земельного права⁴⁰.

Відповідно до ст. 152² Конституції України рішення та висновки Конституційного Суду України (далі – КСУ) є обов'язковими до виконання на всій території України, остаточними і такими, що не можуть бути скасовані. Рішення Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ) відповідно до ст. 46 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 1950 р. та ст. 2 ЗУ «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини також є обов'язковим до виконання Україною, за умов, визначених законом, а також відповідно до міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана ВРУ. Згідно із положеннями частин (далі – ч.ч.) 5-6 ст. 13 ЗУ «Про судоустрій і статус суддів» висновки щодо застосування норм права, викладені у постановках Верховного Суду (далі – ВС) набули статусу обов'язкових для всіх суб'єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правовий

³⁷ Ріпенко А.І., Пашенко О.М. Земельне право України: навч. посібн. Київ : ВД «Дакор», 2016. С. 28.

³⁸ Семчик В.І., Кулинич П.Ф., Шульга М.В. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. К. : Вид. Дім «Ін Юре», 2008. С. 106.

³⁹ Цит. за: Мірошніченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. С. 41.

⁴⁰ Каракаш І.І., Харитоновна Т.Є. Земельне право. Навчальний посібник. Вид. друге, перероб. і доп. «Юридична література». Одеса, 2017. С. 64.

акт, що містить відповідну норму права, а також враховуються іншими судами при застосуванні таких норм.

З огляду на вищевикладене, у національній правовій системі судова практика, як діяльність всієї системи судів зі здійснення правосуддя, результат якої набуває особливого юридичного значення в різноманітних способах об'єктивації (судових рішення) є джерелом права, а відтак і земельного права.

Акти КСУ приймаються уповноваженим Конституцією України органом конституційної юрисдикції з дотриманням встановленої форми і процедури, мають загальнообов'язковий характер на всій території України та забезпечені силою державного примусу. Відповідно до ст. 7 ЗУ «Про Конституційний Суд України» до повноважень КСУ віднесено офіційне тлумачення Конституції України, надання висновків про конституційність чинних або тих що вносяться до ВРУ для надання згоди на обов'язковість міжнародних договорів, вирішення питань про відповідність Конституції України (конституційність) законів України та інших правових актів ВРУ, актів Президента України, актів КМУ, правових актів ВР АРК. Тобто, КСУ може перевіряти на відповідність Конституції України всі нормативно-правові джерела земельного права (або їх окремі положення), які у разі визнання їх неконституційними, втрачають чинність з дня ухвалення КСУ рішення про їх неконституційність, якщо інше не встановлено самим рішенням, але не раніше дня його ухвалення. Отже, рішення, висновки або ухвали КСУ є юридичним фактом з якими закон пов'язує зміну, припинення, а також офіційне тлумачення земельно-правових норм.

КСУ викладає свою юридичну позицію у мотивувальній та/або резолютивній частині рішення або висновку, яка також може міститися в ухвалях про відмову у відкритті конституційного провадження у справі та про закриття конституційного провадження у справі, постановлених Сенатом чи Великою палатою. Зазначена позиція може бути змінена, розвинута чи конкретизована лише КСУ в разі суттєвої зміни нормативного регулювання, яким останній керувався при висловленні такої позиції, або за наявності об'єктивних підстав необхідності покращення захисту конституційних прав і свобод з урахуванням міжнародних зобов'язань України та за умови обґрунтування такої зміни в самому акті КСУ.

Відтак для земельного права має значення як мотивувальна так резолютивна частини актів КСУ. Загалом джерелами земельного права є рішення КСУ (щодо офіційного тлумачення, визнання неконституційними окремих положень ЗКУ та інших нормативно-правових актів у сфері регулювання земельних відносин), ухвали КСУ про припинення конституційного провадження та про відмову у відкритті конституційного провадження, які містять правові позиції щодо тлумачення норм земельного законодавства також мають нормативне значення та висновки КСУ у справах про конституційність чинних міжнародних договорів України.

Приміром, рішенням КСУ від 01.04.2010 р. № 10-пн/2010 у справі №1-6/2010⁴¹ здійснено офіційне тлумачення ч. 1 ст. 143 Конституції України, пп. «а», «б», «в», «г» ст. 12 ЗКУ та п. 1 ч. 1 ст. 17 КАСУ та роз'яснено, що при вирішенні питання розпорядження землями ТГ сільські, селищні, міські ради діють як суб'єкти владних повноважень виконуючи управлінські функції (а не лише як розпорядники земель). У рішенні КСУ від 13.07.2001 р. № 11-пн/2001 у справі №1-39/2001⁴² наведено офіційне тлумачення термінів «район» та «район у місті» як різних за своїм значенням адміністративно-територіальних одиниць в системі адміністративно-територіального устрою, поняття «організація управління районами у містах», а також роз'яснені повноваження щодо їх утворення, ліквідації та встановлення їх меж. В рішенні КСУ від 16.04.2009 р. № 7-пн/2009 у справі № 1-9/2009⁴³ роз'яснено, що органи місцевого самоврядування не можуть скасовувати свої попередні рішення, вносити до них зміни, якщо відповідно до приписів цих рішень виникли правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів, і суб'єкти цих правовідносин заперечують проти їх зміни чи припинення (що стосується також рішень щодо вирішення питань регулювання земельних відносин).

⁴¹ Рішення КСУ від 01.04.2010 р. № 10-пн/2010 у справі №1-6/2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v010p710-10#Text>.

⁴² Рішення КСУ від 13.07.2001 р. № 11-пн/2001 у справі № 1-39/2001. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v011p710-01#Text>.

⁴³ Рішення КСУ від 16.04.2009 р. № 7-пн/2009 у справі № 1-9/2009. URL: https://zakononline.com.ua/documents/show/299646__299711.

Однією з умов вступу України в ЄС є визнання права судових прецедентів, що ґрунтуються на рішеннях ЄСПЛ, а тому останні стали джерелом національного земельного права та враховуються при вирішенні аналогічних категорій справ, забезпечують однаковість судової практики ЄС і судів інших держав та України.

Безпосереднім рішенням, яке стосується питання мораторію на землю, є *рішення ЄСПЛ у справі «Зеленчук та Цицюра проти України» від 22.08.2018 р. (заява № 846/16 та 1075/16)*⁴⁴, у якій суд встановив порушення ст. 1 Протоколу № 1 (захист власності) Європейської конвенції з прав людини у відносинах між заявниками і державою Україна щодо мораторію та його продовження у національному законодавстві (п. 15 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ) щодо заборони відчуження земель сільськогосподарського призначення, що належать їх власникам. Відповідно до ст. 1 Протоколу № 1 до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, *«кожна фізична або юридична особа має право на повагу до своєї власності. Ніхто не може бути позбавлений свого майна інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права»*. ЄСПЛ встановив, що Україна не встановила справедливий баланс між загальними інтересами громади та інтересами заявників, а також перевищила свої повноваження щодо дискреційності («межі розсуду»). Суд постановив, що Україна повинна вжити відповідні законодавчі або інші заходи для забезпечення справедливого балансу між інтересами власників сільськогосподарських земель та суспільством взагалі.

У рішеннях ЄСПЛ: *від 16.02.2017 р. у справі «Кривенький проти України» (заява № 43768/07)*⁴⁵ та *від 15.01.2019 р. у справі «Віра Довженко проти України» (заява № 26646/07)*⁴⁶ суд зазначив, що експропріація земельної ділянки в суспільних інтересах без компенсації її реальної вартості повинна відбуватися з дотриманням балансу між загальним інтересом та вимогами

⁴⁴ Рішення ЄСПЛ у справі «Зеленчук та Цицюра проти України» від 22.08.2018 р. (заява № 846/16 та 1075/16). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79#Text.

⁴⁵ Рішення ЄСПЛ у справі «Кривенький проти України» від 16.02.2017 р. (заява № 43768/07). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_d48#Text.

⁴⁶ Рішення ЄСПЛ у справі «Віра Довженко проти України» від 15.01.2019 р. (заява № 26646/07). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_d52#Text.

щодо захисту індивідуальних основоположних прав. У всіх зазначених рішеннях ЄСПЛ дійшов висновків, що Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод гарантує права, які є «практичними та дієвими», тому експропріація повинна здійснюватися виключно у суспільних інтересах, а тому держава повинна здійснити дійсну компенсацію вартості майна, якого вона позбавляє власника. При цьому дійсні та реальні обмеження, встановлені державою щодо реалізації права власності, можуть бути визнані порушенням ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

Суд, розглядаючи земельні спори нерідко стикається з такими аспектами і особливостями земельних відносин, які недостатньо унормовані правовими нормами, тому регулятором подібних відносин виступає суд, який в процесі своєї діяльності виробляє судову практику, яка є сполучною ланкою між суспільними земельними відносинами та нормами земельного права. За допомогою узагальнюючих властивостей, характерних для судової практики, легше виявити сферу неврегульованих земельних відносин і знайти найкращий варіант усунення прогалини та подолання колізій в земельному законодавстві. Тому в судовій практиці нерідко створюються стабільні правові положення, які раніше не були сформульовані в земельному законодавстві⁴⁷.

До 06.10.2010 р. джерелом права були постанови Пленуму ВСУ, які мали рекомендаційний характер, а на практиці були «настільними книгами» з питань правозастосування кожного судді і тих правників, які дотичні до практичної юриспруденції (наприклад постанови пленуму ВСУ: *«Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді земельних спорів»* від 16.04.2004 р. № 7⁴⁸ та *«Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними»* від 06.11.2009 р. № 11⁴⁹). З 06.10.2010 р. до 15.12.2017 р. (час набрання чинності

⁴⁷ Каракаш І.І., Харитонова Т.Є. Земельне право. Навчальний посібник. Вид. друге, перероб. і доп. «Юридична література». Одеса, 2017. С. 68.

⁴⁸ Постанова Пленуму ВСУ «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді земельних спорів» від 16.04.2004 р. № 7. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04#Text>.

⁴⁹ Постанова Пленуму ВСУ «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» від 06.11.2009 р. № 11. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09#Text>.

ЦПКУ, ГПКУ та КАСУ у новій редакції) висновки щодо застосування норм права, викладені у постановках Верховного Суду України (далі – ВСУ), були обов’язковими для всіх суб’єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правовий акт, що містить відповідну норму права та враховувалися судами.

Після набрання чинності процесуальними кодексами у новій редакції пріоритетний статус набувають висновки ВС. Водночас правові позиції ВСУ зберігають юридичну силу і є обов’язковими для застосування новоствореним ВС, що впливає із тлумачення підпункт (далі – пп.) 7 пункту (далі – п.) 1 Розділу XIII «Перехідні положення» ЦПКУ: *«Суд, який розглядає справу в касаційному порядку у складі колегії суддів або палати (об’єднаної палати), передає справу на розгляд Великої Палати Верховного Суду, якщо така колегія або палата (об’єднана палата) вважає за необхідне відступити від висновку щодо застосування норми права у подібних правовідносинах, викладеного в раніше ухваленому рішенні Верховного Суду України»*. Отже юридична сила тих чи тих правових позицій ВСУ повністю передана на розсуд Великої Палати ВС. Виявляється, що саме Великій Палаті ВС сьогодні належить монопольне право він них відступати (долати)⁵⁰.

Відповідно до ч.ч. 5 і 6 ст. 13 ЗУ «Про судоустрій і статус суддів» висновки щодо застосування норм права, викладені у постановках ВС є обов’язковими для всіх суб’єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правовий акт, що містить відповідну норму права, а також враховуються іншими судами при застосуванні таких норм. Дана правова норма є загальною і не розмежовує постанови, які можуть виноситися ВС, а саме постанови палати, об’єднаної палати та/або Великої Палати ВС (ст.ст. 403, 404 ЦПКУ, ст.ст. 346, 347 КАСУ, ст.ст. 302, 303 ГПКУ). Разом з тим, на практиці, останні мають пріоритетне значення у правозастосовній діяльності.

У постанові від 16.06.2020 р. у справі № 689/26/17 Велика Палата ВС застосовуючи ст. 120 ЗКУ, вказала, що наведена в ній норма закріплює загальний принцип цілісності об’єкта нерухо-

⁵⁰ Шумило М. Самовідступи ВС є вимушеним та необхідним заходом в умовах становлення національної правової системи. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/zmi/1036653/>.

мості, спорудженого на земельній ділянці, з такою ділянкою, яка слідує за нерухомим майном, яке придбаває особа, якщо інший спосіб переходу прав на земельну ділянку не визначено умовами договору чи приписами законодавства⁵¹.

У постанові від 30.06.2020 р. у справі № 927/79/19 Велика Палата ВС дійшла висновку, що земельна ділянка, яка спочатку надається в оренду громадянину для ведення фермерського господарства, в подальшому може бути використана лише шляхом створення фермерського господарства як форми здійснення своєї підприємницької діяльності. Таке фермерське господарство створюється після отримання громадянином земельної ділянки в оренду. З моменту створення цього фермерського господарства та його державної реєстрації до нього за нормами ЗУ «Про фермерське господарство» переходять права й обов'язки орендаря такої земельної ділянки за договором оренди землі⁵².

Розглядаючи спір між власником земельної ділянки (в минулому частки (паю)) та орендарем Велика Палата ВС в постанові від 01.09.2020 р. у справі №233/3676/19 дійшла висновку, що переукладення договору оренди землі є обов'язком власника земельної частки (паю) після його виділення в натурі (на місцевості), норма щодо продовження дії договору оренди є імперативною і передбачає необхідність згоди сторін лише для зміни умов договору⁵³.

У постанові від 29.09.2020 р. у справі № 688/2908/16-ц Велика Палата ВС здійснюючи тлумачення ч. 2 ст. 134 ЗКУ виснувала, що не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) права на земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства за наявності лише одного бажаного. Якщо ж бажаних два або більше, підлягали застосуванню загальні правила ст. 135 ЗКУ про проведення земельних

⁵¹ Постанова Великої Палати ВС від 16.06.2020 р. у справі № 689/26/17 (провадження N 14-47цс20). URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/91338225>.

⁵² Постанова Великої Палати ВС від 30.06.2020 р. у справі № 927/79/19 (провадження N 12-21гс20). URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/90458899>.

⁵³ Постанова Великої Палати ВС від 01.09.2020 р. у справі № 233/3676/19 (провадження № 14-65 цс 20). URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=91644734&red=1000036a93c70edd5d3934390045ec5e6cbc5e&d=5>.

торгів у формі аукціону, за результатами яких укладається відповідний договір⁵⁴.

Перелік висновків, викладених у постановах ВС, які є джерелами земельного права є досить широким, їх наведення не входить до предмету даної роботи, ознайомитися з ними можна на сайті ВС.

§ 7. Правова доктрина як джерело земельного права

Доктрина – це складне, комплексне та багатоаспектне поняття. Її науково-теоретичне підґрунтя та дослідження становлять праці вчених різних періодів у різноманітних сферах наукових знань.

У Великій українській юридичній енциклопедії поняття «**правова доктрина**» розглядається, як зумовлена характером правової культури суспільства цілісна і логічно узгоджена сукупність визнаних юридичною спільнотою ідей і наукових поглядів на право, що виступає основою професійної правосвідомості й концептуальним підґрунтям нормотворчої, правозастосовної та правотлумачної діяльності⁵⁵.

Все частіше перед науковцями постає запитання: чи є правова доктрина джерелом (формою) права? З цього приводу існують різні думки, але переважна більшість фахівців з права розглядають доктрину як джерело (форму) права або як чинник, що помітно впливає на правотворчу й правозастосовну практику (А.Васильєв, М. Воппенко, В. Дервоєд, О. Зозуля, С. Карапетян, М. Кармаліта, Т.Пряхіна, Н. Пархоменко, Р. Пузикив, І. Семеніхін, В. Сорокін та інші)⁵⁶. У зв'язку з цим в науковій літературі відстоюється думка про використання правової доктрини як джерела права у правових системах і доцільність трансформування земельно-правової доктрини до джерел земельного права у випадках: а) наявності прогалин у позитивному праві, оскільки

⁵⁴ Постанова Великої Палати ВС від 29.09.2020 р. у справі № 688/2908/16-ц (провадження № 14-28 цс 20). URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=92137264&red=100003771bb1e6b6b1432b40f569cfcd05d56c&d=5>.

⁵⁵ Велика українська юридична енциклопедія. Т 3: Загальна теорія права. Голова редкол. Петришин О. Право, 2017. С. 471.

⁵⁶ Цит. За: Гетьман А. Анісімова Г. Теоретико-методологічні засади формування національної доктрини земельного права. Право України, 2020. № 5. С. 36.

саме правові ідеї є фундаментом права і мають велике значення для процесу його тлумачення; б) розроблення законопроектів та їх прийняття; в) втілення положень правової доктрини в рішеннях конституційних судів, їх обґрунтування на підставі правової доктрини судового чи адміністративного рішення за формулою «відповідно до панівної в науковій літературі думки»⁵⁷.

А. Гетьман та А. Анісімова зазначають, що земельно-правова доктрина: «1) є системоутворюючим елементом правової системи загалом і системи земельного права зокрема, яка формалізується та набуває своєї обов'язковості; 2) є результатом наукового пізнання, частиною науки, що має більш статичний, консервативний характер порівняно із земельно-правовою наукою; 3) служить засобом гармонізації системи земельного права й законодавства, визначає основні напрями державної земельної політики; 4) є важливим складником перехідного періоду розвитку суспільства й укріплення державності України; 5) об'єктивується в письмовій і змішаній (письмовій та усній) формах, а її становлення та еволюція можливі лише за умови існування правничих наукових шкіл, які продукують якісні наукові вчення; 6) розглядається як збірна (поєднувальна) категорія, що використовується для позначення сукупності юридично-наукових трактувань і розумінь земельного права, у межах яких розробляються сучасні підходи до її праворозуміння з урахуванням потреб соціально-економічного, політико-правового та іншого розвитку країни; 7) виконує стабілізуючу, спрямовуючу, евристичну, нормоутворюючу, оціночну й прогностичну функції; 8) має похідний щодо правничої науки характер; 9) сприймається юридичною спільнотою, служить базою для нормотворчої, правозастосовної і правотлумачної діяльності, після можливого офіційного визнання державою вона може бути джерелом (формою) земельного права»⁵⁸.

Формування сучасної національної земельно-правової доктрини на концептуальних положеннях правової доктрини зумовлене глобальною екологічною кризою, пов'язаною з вичерпанням природних ресурсів, виснаженням і забрудненням земель

⁵⁷ Цит. За: Гетьман А. Анісімова Г. Теоретико-методологічні засади формування національної доктрини земельного права. Право України, 2020. № 5. С. 37.

⁵⁸ Гетьман А. Анісімова Г. Теоретико-методологічні засади формування національної доктрини земельного права. Право України, 2020. № 5. С. 38.

і довілля, внаслідок недотриманням вимог екологічної безпеки при проведенні господарської діяльності, поводженні з відходами тощо, а також і в результаті широкомасштабних воєнних дій на території нашої країни внаслідок військової агресії з боку РФ. Тож, зараз доцільно вести мову про інтеграцію національної земельної політики з екологічною політикою та узгодження їх на всіх рівнях.

Основна функція земельно-правової доктрини – підтримка формування підґрунтя для правотворчої та правозастосовної діяльності. Саме під впливом земельно-правової доктрини, яка по суті є опосередкованим джерелом земельного права, має змінюватися та оновлюватися національне земельне законодавство, а не навпаки.

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Дайте визначення поняття джерел земельного права та наведіть їх класифікацію.
2. Розкрийте роль Конституції України як джерела земельного права.
3. Визначте місце міжнародних договорів у системі джерел земельного права.
4. Розкрийте зміст основних законодавчих актів, які є джерелами земельного права.
5. Визначте місце та особливості ЗКУ у системі джерел земельного права.
6. Назвіть особливості та види підзаконних нормативно-правових актів, які відносяться до джерел земельного права.
7. Яку роль відіграють рішення ЄСПЛ у якості джерел земельного права.
8. Охарактеризуйте акти КСУ як джерела земельного права.
9. Яка роль правових висновків ВС як джерел земельного права?
10. Визначте основні функції та роль правової доктрини як джерела земельного права.

РОЗДІЛ 3.

ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ

- § 1. Поняття та класифікація земельних правовідносин*
 - § 2. Суб'єкти земельних правовідносин*
 - § 3. Об'єкти земельних правовідносин*
 - § 4. Зміст земельних правовідносин*
 - § 5. Виникнення, зміна та припинення земельних правовідносин*
-

§ 1. Поняття та класифікація земельних правовідносин

Правовідношення розуміється, як та форма, яку набувають фактичні відносини, будучи врегульовані нормами права⁵⁹, як єдність прав та обов'язків учасників відносин та їх поведінки, спрямованої на досягнення певних інтересів⁶⁰, як врегульоване правом конкретне, реальне відношення, в якому приймають участь певні особи, наділені правами та обов'язками⁶¹, або як врегульовані нормами права і забезпечувані державою вольові суспільні відносини, що виражаються в конкретному зв'язку між правомочними та зобов'язаними суб'єктами⁶². У конкретному правовідношенні реалізується абстрактна норма⁶³. Норми права, які приписують

⁵⁹ Алексеев С.С. Механизм правового регулирования в социалистическом государстве. М.: Юрид. лит, 1966 С. 136.

⁶⁰ Явич Л.С. Право и общественные отношения, Л.: 1985. С. 121—123.

⁶¹ Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении. Монография. М.: Юрид. лит, 1974. С. 82.

⁶² Скакун О.Ф. Теорія держави і права: підручник. 3-е видання. К.: Алерта ; ЦУЛ, 2011. С. 389.

⁶³ Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении. Монография. М.: Юрид. лит, 1974. С. 77.

можливість або обов'язковість тієї чи іншої поведінки, у правовідношенні співвідносяться з реальною поведінкою.

Реалізація в правовідносинах є найбільш розповсюдженим (але не виключним) та ефективним видом впливу права на суспільні відносини, де загальні правила, принципи отримують своє реальне буття в актах поведінки та діяльності органів публічної влади. Норма права є моделлю поведінки, яка може бути суворо визначеною (імперативною) або передбачати певні варіанти, вибір якого належить суб'єкту (диспозитивна).

Земельні правовідносини є правовою формою певного кола суспільних відносин, які виникають у сфері управління, розподілу, використання, охорони та відтворення земель. Вони є критерієм реальності та ефективності земельно-правових норм, оскільки будь-яке правовідношення являє собою механізм дії правових норм, в якому поведінка суб'єктів права спрямовується у потрібне русло.

Земельним правовідносинам характерні такі ж ознаки, які притаманні іншим видам правовідносин, а їх особливість полягає в їх об'єктах. Структуру земельних правовідносин становлять: *суб'єкти правовідносин* (наділені земельною правосуб'єктністю учасники земельних відносин); *об'єкти правовідносин* (території, землі, земельні ділянки, земельні частки (паї), або права на них, з приводу яких суб'єкти вступають у земельні правовідносини); *зміст правовідносин* (юридичний і фактичний склад).

Ознаки земельних правовідносин:

1) *вони виникають, змінюються та припиняються на підставі земельно-правових норм та юридичних фактів;*

2) *є особливим видом суспільних відносин, які складаються між людьми та колективами з приводу землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;*

3) *їх суб'єкти мають специфічний правовий статус, оскільки обсяг їх земельної правосуб'єктності визначається національною приналежністю (покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути лише громадяни України, ТГ, держава та створені ними юридичні особи) та місцем в системі органів публічної влади (орган місцевого самоврядування при відведенні земельної ділянки у власність громадянина України, має подвійний статус, оскільки від імені ТГ та в її інтересах є розпорядником земель комунальної власності,*

та водночас, є органом, який здійснює управлінські функції по розподілу земель);

4) *вони мають вольовий характер*, оскільки вони проходять через свідомість їх учасників і виражають їх волю під час реалізації суб'єктивних земельних прав і обов'язків, або здійснення компетенції суб'єктами владних повноважень у даній сфері. Земельні правовідносини не можуть виникнути автоматично, тому для цього потрібен вольовий акт хоча б одного з його учасників;

5) *є юридичною формою конкретного (індивідуалізованого) зв'язку його суб'єктів*, це завжди конкретні відносини між їх учасниками з чіткою визначеністю їх суб'єктивних земельних прав і обов'язків;

6) *є переважно складними правовідносинами*, оскільки майже завжди в них приймають участь органи державної влади та органи місцевого самоврядування при здійсненні управлінських функцій;

7) *вони забезпечуються конкретними заходами державного впливу*, що зокрема полягає у можливості настання негативних наслідків для їх учасників, наприклад, припинення права власності або користування земельною ділянкою за порушення вимог земельного законодавства, або притягнення до цивільної, адміністративної чи кримінальної відповідальності за порушення земельного законодавства.

Реалізація у земельних правовідносинах дозволених, зобов'язуючих та забороняючих земельно-правових норм має свої особливості та різні цілі. Кримінальні закони з їх каральними санкціями надають особливу силу та значення вже існуючим нормам та правовідносинам інших галузей права, порушення яких вважається злочином.

Отже, **земельні правовідносини** – це врегульовані Конституцією України, міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана ВРУ, законами України, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами суспільні відносини у сфері управління, розподілу, використання, охорони та відтворення земель.

Земельні правовідносини можуть бути класифіковані за різними критеріями.

За **критерієм субординації** в правовому регулюванні земельні правовідносини поділяються на: **матеріальні** (встановлюють земельні права і обов'язки суб'єктів правовідносин (право на

приватизацію земельної ділянки, обов'язок її використовувати за цільовим призначенням тощо) та **процесуальні** (визначають порядок реалізації матеріальних правовідносин: порядок надання дозволу на розробку документації із землеустрою, її погодження та затвердження тощо).

За **критерієм функціонального призначення** земельні правовідносини поділяються на: **регулятивні** (проявляються у вчиненні учасниками земельних правовідносин правомірних дій, та у тримання від протиправних дій, під час реалізації ними суб'єктивних земельних прав і обов'язків) та **правоохоронні** (виникають у зв'язку із недотриманням учасниками земельних правовідносин вимог земельного законодавства у формі попереджувальних заходів (припис) або притягнення до цивільної, адміністративної чи кримінальної відповідальності).

За **ступенем взаємних зобов'язань їх суб'єктів** земельні правовідносини можуть бути: **партнерськими (рівноправними) відносинами** та **відносинами підлеглості** (переважно це стосується участі в них суб'єктів владних повноважень).

За **множинністю суб'єктів** у земельних правовідносинах останні можна поділити на: **прості** (що відбуваються принаймні за участі двох суб'єктів земельних правовідносин) та **складні** (між трьома і більше суб'єктами та є найпоширенішими).

В земельно-правовій літературі за **інститутами земельного права** земельні правовідносини поділяють на: **відносини у сфері власності на землю, відносини землекористування, відносини із здійснення права загального землекористування, відносини із управління використанням та охороною земель**, а також **охоронні земельні правовідносини**⁶⁴.

Також деякі фахівці у галузі земельного права виділяють дискретні земельні правовідносини двох основних різновидів: обмежувальні (при встановленні обтяжень при використанні власником земельної ділянки) та **обтяжувальні**⁶⁵ (**встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом вста-**

⁶⁴ Земельне право: Підручник. За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. Вид. 2-ге., перероб. і доп. К.: 2009. С. 56.

⁶⁵ Земельне право: підручник. М.В. Шульга, Н.О. Багай, В.І. Гордєєв та ін. За ред. М.В. Шульги. Х.: Право, 2013. С.54.

новлення заборони на користування та/або розпорядження земельної ділянки, у тому числі шляхом її відчуження).

В. Носік, Г. Балюк та Т. Коваленко за підставами виникнення права власності на землі та земельні ділянки у сфері власності та суб'єктно-об'єктним складом виділяють земельні правовідносини: щодо набуття прав на земельні ділянки фізичними особами; приватизації земельних ділянок юридичними особами; придбання земельних ділянок громадянами та юридичними особами на підставі спеціальних процедур з укладенням угод із земель державної чи комунальної власності; набуття права власності на земельні ділянки різними суб'єктами на підставі цивільно-правових угод; продажу земельних ділянок державної або комунальної власності суб'єктам підприємницької діяльності під забудову на конкурентних засадах; відчуження земельних ділянок на земельних торгах у випадку звернення стягнення на ділянки, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб за рішенням суду; переходу права власності на земельні ділянки; захисту права приватної, комунальної, державної власності та власності Українського народу на землю⁶⁶.

Слушним є поділ земельних правовідносин на: **виключно земельні** (регулюються нормами земельного права) та **комплексні** (до яких відносять: земельно-майнові, земельно-екологічні, земельно-природоресурсові, земельно-управлінські, земельно-аграрні⁶⁷, земельно-містобудівні та інші).

Крім наведеного, земельні правовідносини також можна класифікувати **залежно від категорії земель** (щодо використання земель сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення, лісгосподарського призначення, водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення).

⁶⁶ Земельне право України: підручник. Г.І. Балюк, Т.О. Коваленко, В.В. Носік та ін. За ред. В.В. Носіка. Вид. полігр. центр «Київ. ун-т», 2008. С. 194-196.

⁶⁷ Андрейцев В.І. Земельне право України. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії. Носіка. К.: Знання, 2005. С. 13-43.

§ 2. Суб'єкти земельних правовідносин

У правовій сфері немає власне суб'єкта чи об'єкта, а є їх правова характеристика – правове становище або, власне, правовий режим⁶⁸.

Суб'єктами земельних правовідносин є їх індивідуальні або колективні учасники, наділені правосуб'єктністю, які реалізують суб'єктивні земельні права і обов'язки, повноваження та несуть відповідальність.

Однак загальні вимоги, яким повинні відповідати суб'єкти земельних відносин встановлені в цивільному законодавстві й, зокрема містяться в таких цивільно-правових конструкціях, як «правоздатність», «дієздатність» («деліктоздатність»), які охоплюються обсягом поняття «правосуб'єктність».

В теорії права розрізняють такі види суб'єктів (учасників) земельних відносин: 1) *індивідуальні* (фізичні особи); 2) *колективні* (органи державної влади, органи місцевого самоврядування, юридичні особи публічного права і приватного права, громадські об'єднання, релігійні організації); 3) *державна та її територіальні структурні одиниці* (суб'єкти федерації, політичні автономії, адміністративно-територіальні одиниці) 4) *соціальні спільноти* (народ, нація, етнічні або релігійні групи, ТГ тощо)⁶⁹. Тож різною за обсягом та змістом є їх правосуб'єктність.

Правосуб'єктність фізичної особи – це передбачена нормами права її здатність (можливість) бути суб'єктом (учасником) правовідносин, безпосередньо або через свого представника здійснювати суб'єктивні права та обов'язки. Людина стає правоздатною з моменту її народження, а в залежності від віку та зрілості психіки, поступово набуває обсягу дієздатності (до 6 р. – недієздатна; з 6-14 р. – частково дієздатна; з 14-18 р. – неповністю дієздатна (але не виключно); з 18 р. – повністю дієздатна).

Правосуб'єктність юридичної особи є спеціальною, оскільки її правоздатність та дієздатність настає одночасно з моменту її державної реєстрації. Її особливість полягає в тому, що юри-

⁶⁸ Вабищевич С.С. К вопросу о современной теории гражданского правоотношения. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету, 2012. № 4. С. 67.

⁶⁹ Скакун О.Ф. Теорія держави і права: підручник. 3-е видання. К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. С. 402.

дична особа може здійснювати лише ті дії, які передбачені в її установчих документах.

Правосуб'єктність органів державної влади та органів місцевого самоврядування також виникає одночасно з їх утворенням, визначається їхньою компетенцією, встановленою нормативно-правовими актами, та припиняється в зв'язку з їх ліквідацією.

Земельне законодавство сприймає ці правові категорії й поширює їх на суб'єктів земельних правовідносин, які здійснюють свої правомочності щодо реалізації права власності на конкретну земельну ділянку на підставі загально-цивільної правосуб'єктності безпосередньо або через уповноважених осіб.

Тож, основою земельної правосуб'єктності виступає цивільна правосуб'єктність, яка встановлює принципи та загальний обсяг правомочностей фізичних та юридичних осіб. В свою чергу, зміст земельної правосуб'єктності визначається та деталізується переважно земельно-правовими нормами, які передбачають спеціальні вимоги до суб'єктів набуття права власності на землю, в залежності від їх статусу (органи державної влади або органи місцевого самоврядування, фізичні або юридичні особи) та цільового призначення земельних ділянок.

Земельна правосуб'єктність – це передбачена нормами земельного права здатність (можливість) бути суб'єктом (учасником) земельних правовідносин, безпосередньо або через свого представника реалізовувати суб'єктивні права і обов'язки та здійснювати компетенцію (суб'єкти ладних повноважень).

Український народ є власником землі, її надр, атмосферного повітря, водних та інших природних ресурсів, які знаходяться в межах території України, а також природних ресурсів її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони. Особливість його правосуб'єктності полягає в тому, що від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах встановленої Конституцією та законами України компетенції (ст. 13 Конституції України).

Держава бере участь в земельних правовідносинах в особі органів державної влади, а саме через: ВРУ, Президента України, КМУ, міністерства та інші центральні органи державної виконавчої влади, а також їх територіальні органи, місцеві державні адміністрації, військово-цивільні адміністрації, військові адміністрації та інші органи. В цьому аспекті варто звернути ува-

гу на висновки Великої Палати ВС, наведені у постановках від 20.07.2020 р. у справі № 910/5201/19, від 26.02.2019 р. у справі №915/478/18, згідно яких держава набуває і здійснює цивільні права та обов'язки через відповідні органи, які діють у межах закріпленої за ними законом компетенції. Отже, поведінка органів, через які діє держава, розглядається як поведінка держави у відповідних правовідносинах. Тому у відносинах, у які вступає держава, органи, через які вона діє, не мають власних прав і обов'язків, а наділені повноваженнями (компетенцією) представляти державу у відповідних правовідносинах⁷⁰.

Принагідно зауважимо, що у чинному законодавстві, в одному й тому ж законодавчому акті (актах), при позначенні органів управління землями державної власності, а також у галузі використання та охорони земель, одночасно застосовуються терміни: «органи виконавчої влади» (ст.ст. 116, 117, 122 ЗКУ та інших) та/або «органи державної влади» (ст. 13, ч. 2 ст. 19 Конституції України, п. «а» ч. 2 ст. 92, ч. 1 ст. 187 ЗКУ, ч. 2 ст. 326 ЦКУ, абз. 1 ст. 4, ч. 1 ст. 26 ЗУ «Про землеустрій» та інших).

У правовій доктрині поняття «органи державної влади» визначається, як колегіальні та одноособові органи, які наділені державно-владними повноваженнями та необхідними засобами для здійснення функцій і завдань держави. За критерієм поділу на гілки влади органи державної влади поділяються на законодавчі (ВРУ), виконавчі (КМУ, місцеві державні адміністрації та інші) та судові (суди України)⁷¹. Таким чином, орган виконавчої влади є різновидом органу державної влади, а наведені терміни співвідносяться між собою як ціле і частина.

Враховуючи те, що у регулюванні земельних відносин приймають участь не виключно органи виконавчої влади, а й також органи законодавчої влади (приміром, встановлення (зміна) меж районів та міст ВРУ, припинення права постійного користування земельними ділянками особливо цінних земель за погоджен-

⁷⁰ Постанова Великої Палати ВС від 20.07.2022 р. у справі № 910/5201/19 (провадження N 12-37гс21). URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/104987657>; Постанова Великої Палати ВС від 26.02.2019 р. у справі № 915/478/18 (Провадження № 12-245гс18). URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/81329465>.

⁷¹ Юридична енциклопедія: в 6 т. Редкол.: Ю.С. Шемшученко (голова редкол.) та ін. К.: Укр. енцикл., 1998. Т. 4: Н-П, 2002. С. 287.

ням з ВРУ (ст.ст. 150, 173, 174 ЗКУ)) та представницький орган АРК – ВР АРК (ст. 7, ч. 2 ст. 122 ЗКУ) у даному виданні для позначення органів управління землями державної власності та у галузі використання та охорони земель ми будемо використовувати термін «органи державної влади».

Повноваження органів державної влади у сфері земельних відносин встановлені Конституцією України, ЗКУ, ЦКУ, ВКУ, ЛКУ та іншими нормативно-правовими актами. Розрізняють державні органи **загальної компетенції** (до їх предметів відання входить широко коло питань окрім регулювання земельних відносин) та **спеціальної компетенції** (осовною їх функцією є саме вирішення земельних питань та охорона навколишнього природного середовища).

ТГ (ОТГ), як жителі, об'єднані постійним проживанням у межах села, селища, міста, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або добровільне об'єднання жителів кількох сіл, селищ, міст в ОТГ, що мають єдиний адміністративний центр. Вони є власниками земель комунальної власності та розташованих на них водних об'єктів, лісів та інших природних ресурсів відповідно до закону. Формою безпосереднього здійснення ТГ своїх земельних прав та обов'язків є прийняття рішень на місцевому референдумі, з питань, що належать до відання місцевого самоврядування, шляхом прямого голосування, прийняття участі в громадських обговореннях Статуту ТГ, проектів нормативно-правових актів та регуляторних актів, а також містобудівної документації та документації із землеустрою, з можливістю висловлення пропозицій та зауважень.

АРК вирішує земельні питання, віднесені до самостійного відання АРК, а також державні виконавчі функції та повноваження, делеговані законами України через ВР АРК, Раду міністрів АРК та органи місцевого самоврядування у порядку, встановленому Конституцією України, ЗУ «Про затвердження Конституції Автономної Республіки Крим», ЗКУ та іншими нормативно-правовими актами.

Органами місцевого самоврядування, які вирішують земельні питання в межах територій ТГ є сільський, селищний, міський голова (голова громади), сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи (виконавчий комітет, відділи, управління та ін.).

Голова громади з поміж інших повноважень, у період дії воєнного стану, на території, де не ведуться бойові дії та не прийнято

рішення про утворення військової адміністрації населеного пункту (населених пунктів) може видавати розпорядження про звільнення земельних ділянок комунальної власності від незаконно розміщених тимчасових споруд, у тому числі тих, що були встановлені, але не введені в експлуатацію у встановленому законодавством порядку (ч. 5 ст. 9 ЗУ «Про правовий режим воєнного стану»).

Питання регулювання земельних відносин, прийняття у даній сфері нормативно-правових актів (про встановлення земельних податків, проведення оцінки земель, про здійснення виконавчим органом повноважень щодо державного контролю за використанням та охороною земель та інше), здійснення землеустрою, відведення земельних ділянок комунальної власності у власність та у користування (також колективної власності) та інше законодавством віднесено до виключної компетенції сільських, селищних, міських рад. Їх виконавчі органи наділені власними (самоврядними) та делегованими повноваженнями по вирішенню земельних питань та охорони навколишнього природного середовища.

Обласні та районні ради є органами місцевого самоврядування, що представляють спільні інтереси ТГ сіл, селищ, міст, у межах повноважень, встановлених Конституцією України, ЗКУ та іншими законами, а також повноважень, переданих їм сільськими, селищними, міськими радами. В обласних та районних радах не утворюються виконавчі комітети, тому всі повноваження щодо регулювання земельних відносин вирішуються на їх пленарних засіданнях.

Загальні збори жителів села, селища, міста можуть скликатися за місцем проживання громадян (села, селища, міста, мікрорайону, житлового комплексу, вилиці, кварталу, будинку та іншого територіального утворення) для обговорення найважливіших питань місцевого значення. Зокрема, у сфері земельних відносин загальні збори можуть розглядати питання про найменування, перейменування населених пунктів, вулиць, перепідпорядкування сіл, селищ, та вносити пропозиції з цих питань, обговорювати проекти рішень відповідної місцевої ради по регулюванню земельних відносин, вирішувати питання щодо об'єднання коштів населення, а також коштів підприємств, установ, організацій, трудових і матеріально-технічних ресурсів на благоустрій населених пунктів, охорону навколишнього природного середовища та інші питання. Рішення, прийняті загальними зборами врахо-

вуються органами місцевого самоврядування і є обов'язковими для виконання органами самоорганізації населення та усіма громадянами, які проживають на відповідній території.

Органи самоорганізації населення є представницькими органами, що створюються жителями, які на законних підставах проживають на території села, селища, міста або їх частин, для вирішення завдань, передбачених ЗУ «Про органи самоорганізації населення». До них відносяться створені будинкові, вуличні, квартальні комітети, комітети мікрорайонів, комітети районів у містах, сільські, селищні комітети. Органи самоорганізації населення згідно закону мають власні повноваження, а за рішенням відповідної ради за ними також можуть закріплюватися деякі делеговані повноваження. У сфері земельних відносин останні можуть організовувати на добровільних засадах участь населення у здійсненні заходів щодо охорони навколишнього природного середовища, проведення робіт з благоустрою, озеленення та утримання в належному стані садиб, дворів, вулиць, площ, парків, кладовищ, братських могил, обладнанні дитячих і спортивних майданчиків. З цією метою вони можуть створювати тимчасові або постійні бригади та використовуватися інші форми залучення населення

Фізичними особами, як суб'єктами земельного права, є громадяни України, іноземці, особи без громадянства, які беруть участь у земельних правовідносинах безпосередньо або через своїх представників. Найбільшою земельною правосуб'єктністю наділені громадяни України, які мають конституційне право на приватизацію земельних ділянок, на купівлю земель сільськогосподарського призначення, на отримання у власність та у користування земельних ділянок для ведення фермерського господарства та інші права. Водночас, згідно із ст. 26 Конституції України іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими правами і свободами, а також несуть такі самі обов'язки, як і громадяни України, за винятками, встановленими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України. Наприклад, іноземцям, особам без громадянства заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення.

Громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які планують здійснювати підприємницьку діяльність, після реєстрації в Державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, набувають організаційно-правової форми фізичної особи-підприємця та як суб'єкт господарювання приймають участь в земельних правовідносинах. Виходячи з принципу платності землекористування певні орендні земельні правовідносини передбачають можливість участі в них лише суб'єктів господарювання з відповідним видом економічної діяльності згідно з Класифікатором видів економічної діяльності (далі – КВЕД,) що обумовлює необхідність також набуття статусу фізичної особи-підприємця (або юридичної особи). Приміром, орендарем водного об'єкту для рибогосподарських потреб може бути суб'єкт господарювання, який має КВЕД 03.01 (рибальство) або 03.02 (рибництво (аквакультура)).

Юридична особа розуміється як організація, яка створена і зареєстрована у встановленому законом порядку. Суб'єктами земельних правовідносин є юридичні особи публічного та приватного права, підприємницькі та не підприємницькі товариства, національні та іноземні підприємства, державні, комунальні та зі змішаним капіталом, унітарні та корпоративні підприємства, а також об'єднання юридичних осіб. Юридична особа набуває земельних прав та обов'язків і здійснює їх через свої органи, які діють відповідно до закону та установчих документів.

Слід зазначити, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування також є юридичними особами (публічного права), але їх особливість полягає в тому, що вони, поряд із цивільною (господарською) компетенцією, також здійснюють покладені на них Конституцією та законами України управлінські функції.

Іноземні держави відповідно до ст. 85 ЗКУ можуть набувати у власність земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій відповідно до міжнародних договорів.

§ 3. Об'єкти земельних правовідносин

Об'єктом правовідношення є те, на що спрямовані суб'єктивні права і обов'язки його учасників та з приводу чого останні виступають у правовідносини.

В юридичній літературі склалися дві основні концепції трактування об'єкта правовідносин – **моністична** та **плюралістична**.

Відповідно до першої із них єдиним об'єктом правовідношення можуть бути тільки дії суб'єктів, оскільки саме дії та поступки людей здатні реагувати на правовий вплив, а також піддаються врегулюванню правовими нормами.

За **плюралістичною** концепцією об'єктами правовідносин виступають:

- *матеріальні блага* (предмети природи в їх природженому стані (земля, вода, надра, ліси та ін.) та штучно створені предмети в результаті трудової діяльності (засоби виробництва, майно, предмети споживання, гроші, акції, цінні документи та інші речі));

- *особисті немайнові блага* (життя, здоров'я, честь, гідність, ділова репутація та інші);

- *результати духовної та інтелектуальної творчості* (твори мистецтва, літератури, науки, техніки та інші);

- *послуги виробничого та невиробничого характеру* (виконання робіт по договору);

- *загально-соціальні цінності і блага* (соціальна безпека, екологічна безпека, громадський порядок тощо).

Примітно, що ще в 20-х рр. XX столітті один із фахівців у галузях державного, адміністративного, фінансового та земельного права І. Євтихіїв зазначав, що «для земельного права характерний не спосіб правового регулювання (договірний чи односторонній) і не суб'єкти правових відносин, а той речовий об'єкт – земля, призначенням якого є максимальне виробництво продуктів»⁷².

В земельно-правовій літературі наводяться різні погляди щодо питання об'єкта правовідносин. В земельних правовідносинах загалом виокремлюються дві групи об'єктів – землю, як об'єкт земельно-правового регулювання та об'єкт мети – раціо-

⁷² Евтихийев И.И. Земельное право. М.: 1929. С. 28.

нальне використання та охорону земель, відтворення родючості ґрунтів, збереження і поліпшення навколишнього природного середовища. При цьому, об'єктом земельно-правового регулювання щодо використання землі завжди є індивідуально визначена земельна ділянка з приводу якої фізичні та юридичні особи вступають між собою та органами державної влади чи органами місцевого самоврядування в земельні правовідносини⁷³. Разом з тим, об'єктами земельних правовідносин можуть бути як земельний фонд в цілому (у сфері державного управління), його складові частини в межах кордонів суб'єктів держави, адміністративно-територіальні громади, так і окремі земельні ділянки⁷⁴.

Українські фахівці у галузі земельного права – П. Кулинич, М. Шульга, Н. Багай, В. Семчик та В. Гордєєв та інші до переліку окремих об'єктів земельних правовідносин відносять землі в межах території України, індивідуально-визначені земельні ділянки, земельні частки (паї) та права на них⁷⁵, а деякі з них також окремо виділяють земельні угіддя (П. Кулинич, М. Шульга та В. Семчик)⁷⁶.

Частиною 3 ст. 2 ЗКУ визначено, що об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, земельні частки (паї). Разом з тим, зі змісту ст.ст. 20, 21, 164, 165, 168, 173-175, 184, 186 цього Кодексу слідує, що об'єктами земельних правовідносин також є земельні угіддя (сільськогосподарські і несільськогосподарські, водно-болотні та інші), ґрунти та території. Для розуміння їх сутності розглянемо кожний об'єкт окремо.

Ґрунти є самостійним об'єктом земельних правовідносин, оскільки вони перебувають під особливою охороною держави, як осередок найбільшої концентрації поживних речовин, з властивістю родючості за незаконне зняття, перенесення та заволодіння якого передбачена адміністративна (ст.ст. 53³ і 53⁴ КУпАП) та кримінальна відповідальність (ст.ст. 239, 239¹, 239² ККУ). По-

⁷³ Цит. за: Семчик В.І., Кулинич П.Ф., Шульга М.В. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. К. : Вид. Дім «Ін Юре», 2008. С. 125.

⁷⁴ Там само.

⁷⁵ Земельне право: підручник. М.В. Шульга, Н.О. Багай, В.І. Гордєєв та ін. За ред. М.В. Шульги. Х.: Право, 2013. С.57.

⁷⁶ Семчик В.І., Кулинич П.Ф., Шульга М.В. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. К. : Вид. Дім «Ін Юре», 2008. С. 126.

дібна позиція стосовно ґрунтів, як самостійного об'єкту правовідносин, зокрема охоронних, обґрунтована в дисертаційному дослідженні Н. Гавриш⁷⁷.

Нормування в галузі охорони земель також здійснюється для відтворення та підвищення родючості ґрунтів. Навіть власники земельних ділянок та землекористувачі мають право здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок виключно на підставі розробленого у встановленому законом порядку робочого проекту землеустрою. А при здійсненні діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, вони повинні здійснювати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий (рекультивация), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей (ст.ст. 165, 168 ЗКУ).

В. Андрейцев та П. Кулинич слушно наголошують на формуванні у національному земельному праві комплексних об'єктів земельних правовідносин, до яких відносяться територія, мережа тощо⁷⁸.

У контексті наповнення земельних правовідносин містобудівним змістом, поєднання містобудівної документації на місцевому рівні (комплексний план, генеральний план населеного пункту, детальний план території) з документацією із землеустрою, включення території ТГ до об'єктів ДЗК, регулювання порядку встановлення (зміни) меж території області, району, міста, району в місті, селища, села та встановлення меж території ТГ підтверджує включення до переліку об'єктів земельних правовідносин наступних **комплексних об'єктів**:

- 1) землі, в межах території України;
- 2) території адміністративно-територіальних одиниць (області, району, міста, району в місті, селища, села);
- 3) територія ТГ;
- 4) території індустриальних парків;

⁷⁷ Гавриш Н.С. Правовий режим ґрунтів в Україні: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Одеса: Нац. ун-т «Одеська юридична академія», 2018. С. 167.

⁷⁸ Див.: Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії. Вид. 2-е, випр. К.: 2007. С. 375; Кулинич П. Об'єкти земельних правовідносин в Україні: теоретичний аспект. Право України, 2014. № 5. С. 148.

5) території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, водоохоронних зон;

6) екологічна мережа України (далі – екомережа), ландшафти.

Таким чином, **об'єктами земельних правовідносин є території, землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, земельні частки (паї), угіддя, ґрунти, з приводу яких взаємодіють суб'єкти земельних правовідносин реалізуючи свої права та обов'язки.**

Розглянемо доктринальні та нормативні визначення об'єктів земельних правовідносин.

Етимологічно слово «земля» походить від слів: «земець», що означає землевласник, «земельник» – односелець, «земник» – погірб, підвал, «землянин» – селянин, «поземелля» – місцевість, дільниця, територія⁷⁹. У контексті земельного права слово «земля» використовується в останніх трьох значеннях.

За юридичним енциклопедичним словником поняття «земля» розуміється як: територія держави, об'єкт навколишнього природного середовища, природний ресурс, нерухоме майно, суб'єкт федерального устрою окремих держав⁸⁰. До наведених також можна додати значення: планети, основного засобу виробництва, предмету праці, просторового базис для розміщення і розвитку всіх галузей господарства.

В. Носік визначає поняття «земля», як *«розташований над надрами, територіально обмежений кордонами України, цілісний, нерухомий поверхневий шар земної кори, який є основою ландшафту і просторовим базисом для гармонійного розподілу місць розселення, діяльності людей, об'єктів природно-заповідного фонду...»*⁸¹. На думку Н. Гавриш у земельному праві поняття

⁷⁹ Етимологічний словник української мови у 7 томах. Т. 2. Д-Копці. Київ: Видавництво «Наукова думка», 1982. С. 259.

⁸⁰ Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. Х.: Право, 2017. Т.2: Філософія права. редкол.: С.І. Максимов (голова) та ін.; Нац.акад.прав.наук України; Ін-т держави і права імені Корещького НАН України; Нац.юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. С. 322-323.

⁸¹ Носік В.В. Земля як об'єкт права власності. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія Юридичні науки, 2000. Вип. 38. С. 34.

«земля» може розглядатися в екологічному (природний об'єкт, складова частина довкілля), в економічному (природний ресурс, засіб виробництва) та майновому (об'єкт нерухомості) аспектах⁸². І. Каракаш і Т. Харитонова під терміном «земля» розуміють частину земної поверхні, яка розташована над надрами та іменована ґрунтовим шаром, в межах території, на яку поширюється суверенітет держави⁸³.

Окреме визначення терміну «земля» запропоновано авторським колективом навчального посібнику «Земельне право» за загальною редакцією В. Мироненка, під яким розуміється «природний компонент, не вилючений з довкілля, а органічно в нього вплетений, який взаємодіє з водними, лісовими та іншими природними ресурсами»⁸⁴.

А. Ріпенко виокремлює кілька підходів, відповідно до яких термін «земля» вживається у різних значеннях, які мають завжди розглядатись та використовуватись залежно від контексту та мети регулювання тих чи інших відносин, зокрема: 1) *як поверхня* – земна поверхня, вкрита ґрунтом чи поверхня з певними угіддями. Таке розуміння властиве земельному та цивільному праву. Остання галузь регламентує відносини щодо земельних ділянок – частин землі у визначених межах; 2) *як основа екосистеми* – поверхня разом із розташованими на ній природними об'єктами та ресурсами. Такі визначення властиві екологічному праву та законодавству; 3) *як територія* – земля разом із природними та антропогенними об'єктами та ресурсами. Таке, найбільш інтегроване розуміння, використовується в багатьох конструкціях конституційного, містобудівного та іншого законодавства, фактично співпадає за змістом із поняттям «території»⁸⁵.

В Конституції України під терміном «земля» розуміється об'єкт, що є основним національним багатством та перебуває

⁸² Цит. за: Гавриш Н.С. Правовий режим ґрунтів в Україні: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2018. С. 64.

⁸³ Каракаш І.І., Харитонова Т.С. Земельне право. Навчальний посібник. Вид. друге, перероб. і доп. Одеса: «Юридична література», 2017. С. 7.

⁸⁴ Земельне право України: Навчальний посібник. За заг. ред. Мироненко В.П. К: Алерта, 2018. С. 12.

⁸⁵ Ріпенко А.І. Концептуально-правові засади використання земель для містобудівних потреб : дис. ... докт. юрид. наук. 12.00.06. Одеса Нац. ун-т «Одеська юридична академія», 2020. С. 148-149.

під особливою охороною держави (ст.ст. 13–14). Основний Закон України (ст. 13) відображає ставлення Українського народу до землі, як території, а не об'єкта права приватної власності, визначає просторові межі державної влади і закріплює право територіального верховенства народу як вираження політичного панування держави над певною частиною земної кулі⁸⁶. Нормативне визначення цього терміну передбачено ст. 1 ЗУ «Про охорону земель» від 19.06.2003 р. № 962-IV, під яким розуміється *«поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, які органічно поєднані та функціонують разом з нею»*.

У Конвенції ООН «Про боротьбу з опустелюванням у тих країнах, що потерпають від серйозної посухи та/або опустелювання, особливо в Африці» від 17.06.1994 р., до якої приєдналася Україна 04.07.2002 р., термін «земля» «означає земну біопродуктивну систему, що включає в себе ґрунт, воду рослинність, іншу біомасу, а також екологічні і гідрологічні процеси, що відбуваються усередині системи».

В ЗКУ, в залежності від контексту, застосовуються терміни: «склад земель» (ст. 18), «категорії земель» (ст. 20), «землі запасу» (ст. 24), «резервний фонд земель» (ст. 25), «суб'єкти права власності на землю» (ст. 80), «землі державної власності» (ст. 84), «землі комунальної власності» (ст. 83), «відшкодування збитків власникам землі» (ст. 157), «охорона земель» (ст. 162), «рекультивация порушених земель» (ст. 166), «консервація земель» (ст. 172), «управління в галузі використання і охорони земель» (Розділ VII), «природно-сільськогосподарське районування земель» (ст. 179), «зонування земель» (ст.180), «контроль за використанням та охороною земель» (Глава 32) тощо.

В ЗУ «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. № 1378-IV використані терміни: «об'єкти оцінки земель» (ст. 3), «види оцінки земель» (ст. 5) тощо.

Отже, поняття **«земля»** розуміється як поверхня землі з включенням певного простору (підземного, наземного і надземного), яка має орієнтовні межі, визначений правовий режим використання, є територіальним базисом, природним ресурсом

⁸⁶ Семчик В.І. , Кулинич П.Ф. , Шульга М.В. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. К. : Вид. Дім «Ін Юре», 2008. С. 140.

і основним засобом виробництва та перебуває під особливою охороною держави.

У вітчизняній земельно-правовій літературі поняття «земельна ділянка» визначається як індивідуально-визначена поверхнева частина відповідної категорії земель з ґрунтовим покривом, з фіксованою площею, з встановленими межами, з притаманним їй правовим режимом⁸⁷, а також простір над і під нею, необхідний для правомірного використання земної поверхні⁸⁸. У вузькому, землевпорядному розумінні, земельна ділянка є свого роду ідеальним об'єктом, який існує лише за умови здійснення низки реєстраційних процедур, присвоєння кадастрового номера⁸⁹, зазначення її місцезнаходження, площі, цільового призначення, складу угідь, опису меж, обмежень у її використанні тощо.

Також у літературі спостерігається тенденція визначення земельної ділянки через поняття простору⁹⁰. Так, А. Мірошніченко аналізує питання встановлення «вертикальних меж» поняття «земельна ділянка», а також її співвідношення з іншими об'єктами, що знаходяться в межах її простору⁹¹. У цьому зв'язку А. Ріпенко у контексті розвитку концепції просторового планування використання територій пропонує розуміти земельну ділянку *«як правову абстракцію, що позначає частину простору, індивідуалізовану у той чи інший прийнятний для суспільства на відповідному етапі його розвитку спосіб, а також те, що знаходиться*

⁸⁷ Див., Андрейцев В.І. Об'єкти земельних відносин за новим Земельним кодексом України. Науково-практичний коментар, 2002. № 2. С. 16–17; Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2006. С. 188; Шульга М.В. Актуальные проблемы правового регулирования земельных отношений в современных условиях: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Нац. юрид. академія України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 1998. С. 29.

⁸⁸ Мірошніченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. С. 18.

⁸⁹ Мірошніченко А.М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. 5-е видання, змінене і доповнене. К.: Алерта, 2013. С. 287.

⁹⁰ Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: моногр. Київ: Аграр Медіа Груп, 2011. С. 13.

⁹¹ Мірошніченко А. М. Розмежування складових та приналежностей земельної ділянки. Земельне право України: теорія і практика, 2007. № 1. С. 30–31.

в межах цього простору та не вилучено з нього згідно з окремими приписами закону»⁹²

Практично аналогічні положення про земельну ділянку закріплені у ст. 79 ЗКУ, де вона розуміється як частина земної поверхні з встановленими межами, з простором, що знаходиться над та під її поверхнею на висоту і на глибину, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд, з розташованими на ній природними ресурсами, з певним місцем розташування та з визначеними щодо неї правами (як об'єкт цивільних прав).

Аналізуючи вищенаведені визначення поняття «земельна ділянка» ми можемо виділити такі основні її кваліфікуючі ознаки: 1) частина землі з відповідним простором (над і під нею); 2) чітко фіксована площа; 3) категорія земель і цільове призначення; 4) встановлені межі та визначене на місцевості місце розташування; 5) визначені щодо неї права.

Разом з тим, згідно із ст. 15 ЗУ «Про Державний земельний кадастр», крім вищенаведених, до ДЗК також вносяться такі відомості про земельну ділянку: кадастровий номер; дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів; склад угідь; про обмеження у використанні земельних ділянок; нормативна грошова оцінка; інформація про відповідну документацію із землеустрою на підставі якої земельна ділянка була сформована.

Слід звернути увагу, що земельна ділянка не завжди є об'єктом з визначеними щодо неї правами, а також відомості про неї не завжди реєструється в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – ДРП). За загальним правилом проведення державної реєстрації права власності чи права користування фізичної або юридичної особи на земельну ділянку державної або комунальної власності передуює проведення її державної реєстрації у ДЗК при розробленні документації із землеустрою, наслідком чого є присвоєння їй кадастрового номера (її індивідуалізація). Саме з цього моменту вона набуває статусу земельної ділянки як об'єкту земельних прав та після чого в ДРП здійснюється спочатку реєстрація права власності ТГ або держави на

⁹² Ріпенко А.І. Концептуально-правові засади використання земель для містобудівних потреб : дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2020. С. 371.

земельну ділянку, а потім реєстрація речового права на неї відповідного суб'єкта.

Але з цього правила є деякі виключення. Приміром, право власності на нерозподілену земельну ділянку або на не витребувану земельну частку, що перебувають у колективній власності, яка може передаватися в оренду сільськими, селищними, міськими радами відповідно до ст. 13 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», взагалі не реєструється у ДРП при реєстрації права оренди на них, відповідно до ст. 30 ЗУ «Про державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Відповідно до ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 р. № 2247-IX при передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до 1-го р. земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної, колективної власності їх формування здійснюється без внесення відомостей про таку земельну ділянку до ДЗК, без присвоєння їй кадастрового номера та без реєстрації в ДРП.

Тож, не кожна земельна ділянка має реєстрацію в ДРП, а відтак і визначені щодо неї права, а тому ці ознаки не є постійними.

Таким чином, поняття «земля» («землі») та «земельна ділянка» співвідносяться між собою як ціле і частина.

Земельна частка (пай) – визначене в умовних кадастрових гектарах право певної категорії громадян на частку в землях сільськогосподарського підприємства чи організації (або із земель запасу чи резервного фонду) без виділення її в натурі (на місцевості), яке посвідчується документами, передбаченими законодавством.

В доктрині земельного права також використовується поняття «**земельні ресурси**». У цьому зв'язку варто звернути увагу на те, що поняття «природний ресурс» відображає економічну сторону як об'єкта споживання, а загалом родове поняття «природний об'єкт» – екологічну сторону складової довкілля⁹³. Приміром, фахівці природничих наук поняття «земельні ресурси» визначають як сільськогосподарські землі та інші земельні ділян-

⁹³ Екологічне право України : підручник. За заг. ред. Каракаша І.І. Одеса: Фенікс, 2012. С. 93.

ки, які використовуються та/або можуть бути використані при сучасному рівні розвитку продуктивних сил суспільства в різних галузях діяльності людини. Інші вчені під ними розуміють сукупний природний ресурс поверхні суші як просторовий базис розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві⁹⁴.

Нормативно термін «земельні ресурси» визначається, як «сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві» (ст. 1 ЗУ «Про охорону земель»).

Таким чином, поняття «земельні ресурси» відбиває лише споживчу сторону землі або земельної ділянки, як природного об'єкту.

Згідно із ст. 1 ЗУ «Про охорону земель» термін «грунт» визначається, як *«природно-історичне, органо-мінеральне тіло, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства, завдяки найціннішій своїй властивості родючості»*. Поняття «грунт» є вужчим за поняття «земля», «земельна ділянка». По-перше, ці поняття співвідносяться між собою, як ціле і частина, тому, що ґрунт є базовим компонентом землі, а остання є його материнською основою. По-друге, відмінності між ними в тому, що ґрунт крім довжини і ширини ще й має третій вимір – вертикальний: ґрунтовий профіль, в якому зосереджений його біологічний потенціал – родючість⁹⁵.

Чинне законодавство не містить нормативного визначення терміну «земельні угіддя», раніше дана дефініція була вміщена у державному стандарті (державному стандарті) (далі – ГОСТ) 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84)), як землі, що систематично використовуються або придатні до використання для конкретних господарських цілей та які відрізняються по природно-історич-

⁹⁴ Цит. за: Гавриш Н.С. Правовий режим ґрунтів в Україні: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2018. С. 84.

⁹⁵ Гавриш Н.С. Правовий режим ґрунтів в Україні: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2018. С.67.

ним ознакам⁹⁶. Разом з тим, перелік земельних угідь та класифікація їх видів визначені Додатком 4 Порядку ведення ДЗК.

На і наразі перейдемо до поняття «територія». Слово «територія» походить від латинського слова «terra», що означає земля та слова «territorium» – область, територія⁹⁷. Як категорія слово «територія» входить до понятійного апарату різних наук.

У міжнародному праві територія розуміється як просторова основа дії суверенітету та юрисдикції держави, як «область, над якими держава здійснює суверенну владу»⁹⁸, як одна із невід’ємних ознак держави.

А. Ріпенко зазначає, що поняття «територія» є багатоаспектним та багатовимірним об’єктом дослідження, що обумовлює необхідність її аналізу в різних площинах:

1) *економічний* (як економічна категорія, територія обмежена державним кордоном, яку неможливо збільшити, імпортувати або взяти в кредит на відміну від фінансів та/або інших ресурсів);

2) *екологічний* (територія є невід’ємною частиною екологічної системи, своєрідним вмістилищем усіх ресурсів як природного, так і антропогенного походження);

3) *соціальний* (територія є середовищем проживання людей та просторової форми організації суспільства);

4) *географічний* (територія розглядається як просторова протяжність та просторовий базис і ресурс розселення людей, розміщення населених пунктів тощо);

5) *управлінський* (територія розглядається як просторовий базис, сукупність різноманітних ресурсів, середовище взаємодії природи, людини і виробництва);

6) *політичний* (у конституційному праві територія розглядається як частина земної кулі, яка належить певному народові та є основою його суверенітету і благополуччя)⁹⁹.

⁹⁶ Постанова Держстандарту СРСР від 28 жовтня 1985 р. № 3453 «Землі. Терміни та визначення ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84)». URL: https://zakononline.com.ua/documents/show/387104__387169.

⁹⁷ Етимологічний словник української мови: в 7 томах. Т. 5: Р-Т. Укл.: Р.В. Болдирев та ін. К.: Наук. думка, 2006. С.552.

⁹⁸ Report of the Commission to the General Assembly on the work of its 46 session. Yearbook of the International Law commition. 1994. Vol. 2. Part 2. P. 92.

⁹⁹ Ріпенко А.І. Концептуально-правові засади використання земель для містобудівних потреб : дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2020. С. 142-143.

За А. Ріпенко, у найбільш загальному значенні поняття «територія» охоплює не лише безпосередньо землі в межах державних кордонів, а й розташовані на них різноманітні об'єкти природного та штучного походження: водні, лісові та інші об'єкти, ресурси, надра, повітряний простір, будівлі та споруди¹⁰⁰.

Нормативне визначення терміну «**територія**» наведено:

– в ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» (ст. 1): як *«частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси»* (широке);

– в ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 1): як *«сукупність земельних ділянок, які використовуються для розміщення об'єктів благоустрою населених пунктів: парків, скверів, бульварів, вулиць, провулків, узвозів, проїздів, шляхів, площ, майданів, набережних, прибудинкових територій...»* (вузьке).

В інших законодавчих актах до території України також віднесені підводні телеграфні кабелі та трубопроводи, що проходять по дні відкритого моря; наукова станція «Академік Вернадський», розташована в Антарктиді на острові Галіндес; запущені в космос об'єкти, що належать Україні та включені до реєстру космічних об'єктів України; території дипломатичних представництв і консульських установ України за кордоном; автомобілі послів під прапором України; місця розташування військових частин України на території інших країн; повітряні, морські чи річкові судна, що перебувають за межами України під прапором або з розпізнавальним знаком України, якщо ці судна приписані до порту, розташованого в Україні; а також інші об'єкти, визначені міжнародним правом.

Тож в земельному праві поняття «територія» розуміється у двох основних значеннях:

– як *фактична територія* (в її природньому сенсі, як середовище проживання земної флори і фауни, місцезнаходження природних ресурсів, середі проживання людини та матеріальної основи його проживання);

– як *юридична територія* (штучно утворена).

Власник не може впливати на процес включення земельної ділянки у межі тієї чи іншої території адміністративно-терито-

¹⁰⁰ Там само. С. 145.

ріальної одиниці або території ТГ, це питання вирішується нормами публічного права через управлінську діяльність суб'єктів владних повноважень, зокрема при розробленні, погодженні та затвердженні проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці або встановлення меж території ТГ. Тож, земельна ділянка є приналежністю певної території, як головної речі.

Відповідно до ст. 3 ЗУ «Про екологічну мережу України» **екомережа** визначається, як *«єдина територіальна система, яка утворюється з метою поліпшення умов для формування та відновлення довкілля, підвищення природно-ресурсного потенціалу території України, збереження ландшафтного та біорізноманіття, місць оселення та зростання цінних видів тваринного і рослинного світу, генетичного фонду, шляхів міграції тварин через поєднання територій та об'єктів природно-заповідного фонду, а також інших територій, які мають особливу цінність для охорони навколишнього природного середовища і відповідно до законів та міжнародних зобов'язань України підлягають особливій охороні»*.

Екомережа є комплексним об'єктом земельних правовідносин, який охоплює території природо-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, водоохоронні зони та інші території.

Індустріальний парк – *«визначена ініціатором його створення відповідно до містобудівної документації облаштована відповідною інфраструктурою територія, у межах якої учасники індустріального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), альтернативної енергетики, зберігання енергії, а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і електронних комунікацій на умовах, визначених цим Законом та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку»* (п. 3 ч. 1 ст. 1 ЗУ «Про індустріальні парки»).

П. Кулинич слушно, зазначає, що будь-який об'єкт земельних правовідносин, починаючи від земельної ділянки і завершуючи землею, певною мірою наділений індивідуалізуючими юридич-

но значимими характеристиками, що, власне, й проявляється у виникненні правовідносин із відповідними об'єктами¹⁰¹.

§ 4. Зміст земельних правовідносин

Зміст земельних правовідносин складають права, обов'язки (для фізичних та юридичних осіб) та компетенція (для суб'єктів владних повноважень) суб'єктів цих правовідносин щодо управління, розподілу, використання, охорони та відтворення земель. Визначенні змісту земельних правовідносин здійснюється **публічно-правовим** (закріплення компетенції суб'єктів владних повноважень у сфері регулювання земельних відносин, встановлення меж територій, їх функціонального призначення, визначення складу земель по категоріям, встановлення обмежень та обтяжень у користуванні земельної ділянки, визначення порядку та підстав набуття прав на землю, вирішення земельних спорів та ін.) та **приватно-правовим** (визначення прав та обов'язків власників земельних ділянок та землекористувачів) способами.

На зміст земельних правовідносин впливають правовий статус відповідного суб'єкта (власники земельних ділянок, землекористувачі, органи управління земельним фондом, розробники документації із землеустрою та містобудівної документації, розробники документації з оцінки земель тощо) та правовий режим земельної ділянки або території, з приводу якої виникають правовідносини та розташування на ній окремих об'єктів.

Так, на відміну від громадян України іноземці та особи без громадянства не мають права на безкоштовну приватизацію земель, лише громадяни України можуть набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Землі оборони можуть перебувати лише у державній власності, прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності, навколо водойм та на островах законом встановлюються обмеження (ст. 61 ЗКУ).

¹⁰¹ Кулинич П. Об'єкти земельних правовідносин в Україні: теоретичний аспект. Право України, 2014. № 5. С. 144.

При набутті права власності на об'єкт нерухомого майна або об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці (крім земель державної та комунальної власності) право власності або користування на неї переходить від попереднього відчужувача до набувача такого об'єкта без зміни її цільового призначення (ст. 120 ЗКУ).

Обсяг прав та обов'язків суб'єктів земельних правовідносин буде розглянутий далі, у відповідних розділах даного навчального посібника.

§ 5. Виникнення, зміна та припинення земельних правовідносин

Земельні правовідносини виникають, змінюються та припиняються відповідно до правових норм на підставі юридичних фактів.

Земельно-правова норма є встановлене Конституцією України, міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана ВРУ, ЗКУ та іншими нормативно-правовими актами України та гарантоване державою формально визначене, загально-обов'язкове правило поведінки (діяльності), яке регулює земельні правовідносини. В сукупності земельно-правові норми складають **систему земельного права**.

За **функціональним призначенням** земельно-правові норми можуть бути **зобов'язальними** (встановлюють необхідність здійснювати активні дії – сплата земельного податку або орендної плати за користування земельною ділянкою), **заборонними** (зобов'язують утриматися від вчинення активних дій – дотримання правил добросусідства) або **уповноважуючими** (встановлюють можливість реалізації власниками земельних ділянок та землекористувачами своїх суб'єктивних права та обов'язків на власний розсуд).

Також за даним критерієм земельно-правові норми розподіляються на **регулятивні** (передбачають вчинення учасниками земельних правовідносин правомірних дій та утримання від протиправних дій, під час реалізації ними суб'єктивних земельних прав і обов'язків) та **правоохоронні** (виникають у зв'язку із недотриманням суб'єктами земельних правовідносин вимог земель-

ного законодавства у формі попереджувальних заходів (приписів) або притягнення до відповідальності).

За **критерієм субординації** в правовому регулюванні земельно-правові норми поділяються на: **матеріальні** (встановлюють принципи земельного права, земельну компетенцію органів управління земельним фондом, обсяг суб'єктивних земельних прав і обов'язків та порядок їх здійснення) та **процесуальні** (визначають порядок реалізації матеріальних правовідносин: порядок надання дозволу на розробку документації із землеустрою, її погодження та затвердження, порядок здійснення землеустрою, процедура вирішення земельних спорів тощо).

Юридичними фактами є конкретні життєві обставини (події та/або дії) з настанням яких норми права пов'язують виникнення визначених правових наслідків. Як правило їхня модель міститься в гіпотезі правової норми.

Події не залежать від волі та свідомості людини і відбуваються в об'єктивній реальності, створюючи правові наслідки, наприклад, закінчення строку дії договору оренди землі, смерть власника земельної ділянки, землетрус або інше стихійне лихо.

Дії є поведінкою людей або їх колективів, об'єднань, а також юридичних осіб, вони можуть бути правомірними та неправомірними.

Правомірні дії здійснюються відповідно до законодавства та в залежності від спрямованості волі суб'єкта можуть бути юридичними вчинками та юридичними актами.

Юридичні акти є діями суб'єктів земельних правовідносин, які прямо спрямовані на досягнення конкретного правового результату. Вони можуть мати приватно-правовий (подання громадянином клопотання на приватизацію земельної ділянки, укладення договору оренди землі, купівля-продаж, міна, дарування земельної ділянки тощо) або публічно-правовий характер (прийняття рішень суб'єктами владних повноважень рішень про відведення земельних ділянок у власність та в користування, здійснення землеустрою та охорони земель, вирішення земельних спорів, встановлення (зміна) меж адміністративно-територіальних одиниць, встановлення меж територій ТГ та інші).

Юридичні вчинки є діями, які незалежно від того, усвідомлював чи не усвідомлював суб'єкт земельних відносин їхнє правове значення, бажав чи не бажав їх настання, все ж призводять до пев-

ного правового результату. Значна частина правомірних вчинків породжується матеріально-предметною діяльністю людей (виробництвом і споживанням матеріальних благ, відкриттів і винаходів).

Неправомірні дії здійснюються суб'єктами земельних правовідносин в супереч приписам законодавства та з порушенням його вимог. Вони, переважно, можуть призвести лише до зміни або припинення земельних правовідносин, а також притягнення до юридичної відповідальності. Приміром, самовільне зайняття земельної ділянки, порушення правил використання земель, незаконне заволодіння ґрунтовим покривом земель має наслідком притягнення до адміністративної відповідальності (ст.ст. 53, 53¹, 54 КУпАП).

По характеру наступаючих наслідків юридичні факти поділяються на правовстановлюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі.

Правовстановлюючі юридичні факти є підставою виникнення земельних правовідносин, до них можна віднести наступні:

- рішення органів державної влади та органів місцевого самоврядування про встановлення (зміну) цільового призначення земельних ділянок, про передачу у власність або у користування земельних ділянок, про затвердження протоколу зборів власників земельних часток (паїв) про розподіл земель, що залишилися у колективній власності та інше;

- правочини між фізичними та/або юридичними особами про відчуження або про передачу в оренду земельних ділянок;

- рішення органів сільськогосподарських підприємств.

Правозмінюючі юридичні факти призводять до зміни вже існуючих земельних правовідносин. Наприклад, з 01.07.2021 р. землі (земельні ділянки) державної форми власності, розташовані за межами населених пунктів, (за певними виключеннями) перейшли у комунальну власність ТГ на території яких вони розташовані (п. 24 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ). Інші приклади, зміна власника об'єкта нерухомості, розташованого на земельній ділянці, призводить до зміни власника даної земельної ділянки або її землекористувача. Зміна цільового призначення земельної ділянки певною мірою змінює зміст та обсяг прав її власника або землекористувача.

Більшість земельних правовідносин виникає, змінюється та припиняється на підставі сукупності юридичних фактів (юридичного складу). Насамперед це обумовлено тим, що права на об'єкти земельних правовідносин підлягають обов'язковій дер-

жавній реєстрації в ДЗК та ДРП, що передбачає певну сукупність юридичних фактів.

Правоприпиняючі юридичні факти призводять до припинення земельних правовідносин (але не абсолютно) між певними суб'єктами та стосовно конкретно визначених об'єктів, але водночас, можуть бути правовстановлюючими фактами для інших суб'єктів земельних правовідносин. За договором купівлі-продажу земельної ділянки припиняється право власності її продавця та виникає право власності на неї у покупця. У правовідносинах спадкування смерть власника земельної ділянки є юридичним фактом, з яким пов'язано припинення його право власності, але разом з тим, даний факт є підставою для виникнення права власності на дану земельну ділянку у його спадкоємців, у порядку, встановленому законодавством.

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Дайте визначення поняття «земельні правовідносини» та назвіть їх основні ознаки.
2. Наведіть класифікацію земельних правовідносин.
3. Розкрийте склад та зміст земельних правовідносин.
4. Визначте особливості правового становища Українського народу як суб'єкта земельних правовідносин.
5. Визначте особливості правового статусу держави та ТГ як суб'єктів земельних правовідносин та здійснення ними своїх прав та обов'язків.
6. Порівняйте правовий статус громадян України, іноземців та осіб без громадянства як суб'єктів земельних правовідносин.
7. Наведіть перелік об'єктів земельних правовідносин та їх визначення.
8. Визначте особливості та види комплексних об'єктів земельних правовідносин.
9. Назвіть підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин.

РОЗДІЛ 4.

ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

- § 1. Поняття та зміст права власності на землю*
 - § 2. Земля як об'єкт права власності на землю*
 - § 3. Право власності на землю Українського народу*
 - § 4. Право приватної власності на землю*
 - § 5. Право державної власності на землю*
 - § 6. Право комунальної власності на землю*
 - § 7. Право колективної власності на землю*
 - § 8. Право спільної власності на землю*
 - § 9. Право довірчої власності на землю*
 - § 10. Право власності на землю іноземних держав та міжнародних організацій*
 - § 11. Підстави набуття та припинення права власності на землю*
 - § 12. Гарантії права власності на землю*
-

§ 1. Поняття та зміст права власності на землю

Власність є економічною категорією, яка проявляється у відносинах між людьми та їх колективами з приводу приналежності конкретних матеріальних благ (цінностей), що є необхідною умовою їх існування в суспільстві. З огляду на це відносини власності є переважно майновими. Проте земля та інші об'єкти природи не є майном, у зв'язку з чим вони виокремлені із системи майнових відносин. В **економічному розумінні** земельна власність являє собою систему суспільних відносин з приводу присвоєння (привласнення) землі (земельної ділянки), споживання її ресурсів, як основного засобу у сільськогосподарському та лісгосподарському виробництві.

Земля є утворенням природи, і природним ресурсом, територіальним базисом, об'єктом життєзабезпечення, життєдіяльності та місцеперебування людини і суспільства, просторовою основою держави, основним засобом виробництва тощо. Наведені якості землі справляють істотний вплив на специфіку правового регулювання відносин права власності на землю. В **юридичному розумінні** власність на землю є врегульовані і охоронювані нормами конституційного, муніципального, адміністративного, цивільного, земельного, екологічного, водного, лісового та інших галузей права суспільні відносини щодо набуття, володіння, користування і розпорядження земельними ділянками. У цих нормах визначена належність землі (земельних ділянок) на праві власності, підстави, порядок та повноваження щодо передачі земельних ділянок у власність, засоби охорони і захисту права власності на землю тощо.

Так, *Конституцією України закріплено:*

- 1) право власності Українського народу на землю та інші природні ресурси, визнано, що від його імені права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах визначених законом повноважень (ст. 13);
- 2) громадянам, юридичним особам, ТГ та державі гарантовано право на землю та визначено його зміст (ст.ст. 14, 41);
- 3) визначено державну, комунальну та приватну форми власності на землю (ст. 41).

ЗУ «Про Регламент Верховної Ради України», ЗУ «Про Кабінет Міністрів України», ЗУ «Про затвердження Конституції Автономної Республіки Крим», ЗУ «Про центральні органи виконавчої влади», ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні», ЗУ «Про місцеві державні адміністрації», ЗУ «Про військово-цивільні адміністрації», ЗУ «Про правовий режим воєнного стану» та іншими нормативно-правовими актами встановлений порядок здійснення органами державної влади та органами місцевого самоврядування компетенції у сфері регулювання земельних відносин.

Положення ЦКУ застосовуються до врегулювання відносин, які виникають у сферах використання природних ресурсів та охорони довкілля, якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства (ст. 9). Разом з тим нормами ЦКУ закріплені основні положення про право власності:

1) право власності визначається як право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб (ч. 1 ст. 316);

2) окреслений зміст права власності та порядок його здійснення – власник володіє, користується та розпоряджається своїм майном на власний розсуд (ст.ст. 317, 318);

3) визначені види права власності та їх правовий статус (Українського народу, державна, комунальна, приватна, колективна, спільна);

4) наведені загальні положення про право власності на земельну ділянку (ст.ст. 375-378);

5) встановлені підстави набуття та припинення права власності на майно (ст.ст. 328-345, 346);

6) регламентований порядок захисту права власності (ст.ст. 16-19, 386-394);

7) унормовані загальні положення про речові права на нерухоме майно.

Принципи та зміст права власності на землю, порядок його набуття та межі здійснення, перелік суб'єктів права власності на землю, зміст їх прав і обов'язків, підстави виникнення та припинення права власності на землю, порядок його охорони та захисту, а також повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність врегульовані нормами земельного права. Останні вміщені у ЗКУ, ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища», ЗУ «Про землеустрій», ЗУ «Про Державний земельний кадастр», ЗУ «Про охорону земель», ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель», ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» та іншими нормативно-правовими актами у цій галузі.

Земельні відносини, що виникають при використанні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря, крім приписів ЗКУ вони також регулюються нормативно-правовими актами про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря.

Таким чином, **право власності на землю** – це врегульовані нормами конституційного, адміністративного, цивільного, зе-

мельного, екологічного та інших галузей національного законодавства суспільні відносини з приводу володіння, користування, розпорядження земельними ділянками, порядку набуття на них прав, а також їх захисту та охорони.

У **об'єктивному розумінні** право власності на землю фахівці в галузі земельного права розглядають як систему норм, що регулюють відносини щодо набуття та здійснення суб'єктивного права власності на землю¹⁰². В цьому контексті мова йде про визначення підстав, умов та порядку передачі земельних ділянок у власність суб'єктами владних повноважень, фізичними, юридичними особами та іншими суб'єктами (або їх розпорядниками), а також межі здійснення суб'єктивного права власності на землю.

У **суб'єктивному розумінні** право власності на землю – це сукупність правових норм, які регулюють відносини щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками їх власниками (тобто правомочності землевласника).

З часу запровадження в Україні реєстрації речових прав на нерухоме майно право власності на земельну ділянку виникає з моменту його державної реєстрації у ДРП, у порядку, передбаченому ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (ст.ст. 125, 126 ЗКУ). Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 2 цього Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – *«офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»*.

У цьому зв'язку варто звернути увагу на постанову від 24.01.2020 р. у справі № 910/10987/18, в якій ВС у складі об'єднаної палати Касаційного господарського суду зазначив, що за змістом норми, визначеної п. 1 ч. 1 ст. 2 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» *«державна реєстрація прав не є підставою набуття права власності, а є лише засвідченням державою вже набутого особою права власності, що унеможливорює ототожнення факту набуття права власності з фактом його державної реєстрації. При дослідженні судом об-*

¹⁰² Див.: Андрейцев В.І. Конституційно-правовий механізм гарантування права власності на землю. Антологія розвитку правової думки (еколого-правові аспекти). Київ, 2006. С. 190; Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. С. 492.

ставин існування в особи права власності, необхідним є перш за все встановлення підстави, на якій особа набула таке право, оскільки сама по собі державна реєстрація прав не є підставою виникнення права власності, такої підстави закон не передбачає»¹⁰³.

Види та форми права власності на землю розрізняються за суб'єктами, об'єктами та змістом. **Суб'єктами права власності на землю** є народ України, громадяни України, їх колективи (приміром, власники земельних часток (паїв)), іноземці, особи без громадянства, юридичні особи, ТГ, держава Україна, іноземні держави та міжнародні організації. За даними суб'єктами у законодавстві здійснений поділ права власності на землю на форми – державну, комунальну, колективну та приватну.

Зміст права власності на землю визначений ст. 319 ЦКУ та ст. 78 ЗКУ як право власника, незалежно від волі інших осіб володіти, користуватися та розпоряджатися своєю земельною ділянкою на власний розсуд, при цьому не завдаючи шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, екологічній ситуації та природним якостям землі. Встановлено, що усім власникам забезпечуються рівні умови здійснення своїх прав але з цього правила є винятки. Так, право власності на землю може бути обмежено або припинено для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом (встановлення земельного сервіту). Іноземцям, особам без громадянства, а також утвореними ними юридичним особам заборонено набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Межі здійснення права власності на землю окреслюються правами, свободами та гідністю громадян (іноземців, осіб без громадянства), інтересами суспільства, природи, екологічною ситуацією та природними якостями землі, яким власник зобов'язаний не завдавати шкоди (ст.ст. 66, 68 Конституції України, ч. 5 ст. 319 ЦКУ).

Право володіння за усталеним визначенням розуміється як юридично забезпечена можливість панування над річчю¹⁰⁴. Спе-

¹⁰³ Постанова ВС у складі об'єднаної палати Касаційного господарського суду від 24.01.2020 р. у справі №910/10987/18. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/87559633>.

¹⁰⁴ Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. С. 252.

цифіка земельної ділянки як об'єкту права власності, який не може бути переміщений у просторі, робить панування над нею умовним, володільцем є той, хто записаний в ДРП¹⁰⁵.

Право користування земельною ділянкою є юридично забезпеченою можливістю використання її корисних властивостей (земельних ресурсів) за її цільовим призначенням з додержанням вимог законодавства про охорону довкілля. Наприклад, використання земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, фермерського господарства тощо.

Право розпорядження земельною ділянкою – юридично забезпечена можливість визначати її юридичну долю, як правило шляхом вчинення передбачених законом юридичних актів щодо її відчуження, передачі у користування, поділу або об'єднання, зміни цільового призначення, встановлення щодо неї обмежень та обтяжень та інше. При цьому, лише відчуження земельної ділянки призводить до одночасного припинення всіх правомочностей у попереднього власника та їх виникнення у набувача земельної ділянки.

Власник земельної ділянки має право:

- продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її у користування, заставу, спадщину, довірчу власність;
- змінювати цільове призначення земельної ділянки;
- проводити на земельній ділянці землеустрій, здійснювати її поділ або об'єднання, а також еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь на земельній ділянці сільськогосподарського призначення;
- самостійно господарювати на землі;
- власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену 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 жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди;

¹⁰⁵ Мірошніченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. С. 56-57.

– здійснювати захист права власності на земельну ділянку шляхом визнання на неї прав, її витребування, визнання угод недійсними, відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав (ст. 90 ЗКУ).

Власники земельних ділянок зобов'язані:

- забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;
- додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- своєчасно сплачувати земельний податок;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;
- за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф (ст. 91 ЗКУ).

§ 2. Земля як об'єкт права власності на землю

Частиною 3 ст. 79 ЗКУ встановлено, що право власності на земельну ділянку в її межах поширюється на поверхневий (ґрунтовий) шар, водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться. Власник земельної ділянки може використовувати на свій розсуд все, що знаходиться над та під цією ділянкою, якщо це не порушує прав інших осіб (ч. 5 ст. 373 ЦКУ). Слід відзначити, що зазначений перелік природних об'єктів не є вичерпним, крім того процедура виникнення права власності на кожен природний об'єкт, розташований на земельній ділянці є різною.

Виходячи із положень вітчизняного законодавства та правової доктрини справедливо визначати земельну ділянку саме як частину простору, а не лише як безпосередньо «поверхні». На думку А. Ріпенко дана постановка питання властива науці цивільного права, що, однак, не виключає дослідження таких проблем в межах земельно-правової науки. У зв'язку з цим вчений вважає, що вітчизняне законодавство намагається частково втілити відомий у окремих зарубіжних країнах підхід, згідно з яким протяжність простору, в межах якого власник ділянки може «панувати», визначається його економічним інтересом¹⁰⁶. На думку П. Кулинич, діяльність землевласників та землекористувачів щодо використання простору, розташованого по обидва боки земної поверхні, можна забезпечити як правомірну за допомогою правової конструкції: *«право на використання простору, що прилягає до земельної ділянки над та під її поверхнею»*¹⁰⁷. Тому, відповідний *«простір»* може бути включено до складу такої речі як земельна ділянка та, відповідно, на нього *«поширюється»* право власності.

Дослідники у природноресурсовому праві зазначають, що власність на природні ресурси – це власність на простір природних ресурсів (як нерухомий об'єкт) і виключне право використання цих самих по собі природних ресурсів (як рухомих об'єктів). Так, на думку Л. Бондаря: *«нерухомі природні ресурси – не що інше як простір, всі ж інші природні ресурси є рухомими об'єктами»*¹⁰⁸. Тому, оформлення права власності на земельну ділянку буде одночасно оформленням права власності на підземний та надземний простір, у межах, визначених законодавством¹⁰⁹.

Відповідно до ст. 179 ЦКУ річчю є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки. Тому, поширення речових прав на «простір» сам по собі (порожній простір,

¹⁰⁶ Ріпенко А.І. Правові питання використання підземного та надземного простору земельних ділянок. URL: <http://pravoznavec.com.ua/period/article/61404/%C0>.

¹⁰⁷ Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні : монографія. П. Ф. Кулинич. К.: Логос, 2011. С. 308.

¹⁰⁸ Бондар Л. О. Правові вимоги щодо використання не матеріалізованих природних ресурсів та їх компонентів. Л. О. Бондар. URL: <http://epl.org.ua/human-tax/nashi-publikatsiyi/page/5/>.

¹⁰⁹ Там само.

не зайнятий матеріальними предметами) не властиве українському цивільному законодавству. Отже, для розкриття обсягу простору, на який поширюється право власності на земельну ділянку слід проаналізувати правовий статус природних об'єктів, які можуть бути розташовані в межах конкретної земельної ділянки.

Надра. Відповідно до ст. 1 КУпН, надра визначаються як *«частина земної кори, що розташована під поверхнею суші та дном водоймищ і простягається до глибин, доступних для геологічного вивчення та освоєння»*.

У правовій доктрині запропоновано декілька критеріїв «делімітації землі та надр». Один з найбільш вдалих і обґрунтованих з них – за основною метою використання. Так, користування субстратом надр (видобувань корисних копалин, підземних вод, тощо), коли економічний інтерес для землевласника (землекористувача) становить виключно субстанція надр як певний ресурс – це надрокористування, а коли використання підземного простору здійснюється для не пов'язаних із цим потреб – це землекористування. У більшості випадків надрокористування є практично неможливим без землекористування, оскільки надра, знаходяться у підземному просторі землі. Водночас, ми не поділяємо думки тих дослідників, які вказують, що використання надр у будь-якому разі передбачає землекористування¹¹⁰. Влучним аргументом такої позиції є підземне будівництво гілок метро значної протяжності під землею, яке навряд чи можна назвати використанням кожної земельної ділянки, розташованої на земній поверхні.

Надра є виключною власністю Українського народу і можуть надаватися тільки у користування. Втім, відповідно до ст. 23 КУпН землевласникам і землекористувачам в межах наданих їм земельних ділянок без отримання спеціальних дозволів та гірничого відводу надано право видобувати корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів, а також підземні води (крім мінеральних) для всіх потреб, крім виробництва фасованої питної води, за умови, що обсяг видобування підземних вод із кожного з водозаборів не перевищує 300 кубічних метрів на добу та розпоряджатися видобутими

¹¹⁰ Сіряченко І.І. Проблема необхідності виділення земель, призначених для вивчення та розробки надр, в окрему категорію. URL: http://ecopravo.host-ua.org.ua/nauk/pyrodoresurs/sira.htm#_ftnl.

корисними копалинами. З наведеного слідує, що на глибині до 2 метрів надрокористування завжди є землекористуванням.

Згідно постанови КМУ «Про затвердження переліків корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення» від 12.12.1994 р. № 827 до корисних копалин місцевого значення відносяться: вапняк, гаж, гіпс, пісок, суглинок та інші корисні копалини, які не включені до переліку корисних копалин загальнодержавного значення.

Отже, право власності або користування земельною ділянкою також розповсюджується на корисні копалини переважно неглибокого залягання – загальною глибиною розробки до двох метрів (торф, вапняк, гажу, гіпс, пісок, суглинок) та підземні води (крім мінеральних), які розташовані в межах ділянки. Землевласник або землекористувач видобувши зазначені корисні копалини без отримання спеціального дозволу стає їх власником.

Повітряний простір. Нормативно повітряний простір України визначається як *«частина повітряної сфери, що розташована над суходолом і водною територією України, у тому числі над її територіальними водами (територіальним морем), і обмежена вертикальною поверхнею, що проходить по лінії державного кордону України»* (п. 81 ч. 1 ст. 1 Повітряного кодексу України). Тобто, межі повітряного простору окреслюються вертикальною лінією, що проходить по лінії державного кордону України.

В свою чергу Правила використання повітряного простору України, затверджені наказом Державної авіаційної служби України від 11.05.2018 р. № 430/210, розмежовують повітряний простір України та повітряний простір над відкритим морем, де відповідальність за обслуговування повітряного руху міжнародними договорами України покладено на Україну, а також визначають структуру повітряного простору, яка розробляється з метою забезпечення різних видів діяльності з використання повітряного простору, потоків повітряного руху та видів обслуговування повітряного руху. Згідно цих Правил повітряний простір поділяється на верхній та нижній: верхній – ешелон польоту 275 (8400 метрів) і вище; нижній – нижче від ешелону польоту 275 (8400 метрів).

Параметрами повітряного простору є висота, довжина і ширина, він заповнений атмосферним повітрям, яке є життєво важливим компонентом навколишнього природного середовища та являє собою природну суміш газів, що знаходиться за межами жилих,

виробничих та інших приміщень Атмосферне повітря є матеріальним об'єктом, який характеризується щільністю, вагою та температурою. Слід відзначити, що атмосферне повітря є природним об'єктом загального користування, який може використовуватися кожною людиною безоплатно. Суттєвою ознакою цього природного об'єкту є те, що на атмосферне повітря не може бути закріплене право власності за окремими особами. Отже, власник земельної ділянки може використовувати атмосферне повітря лише на правах загального природокористування без будь-яких переваг.

Водночас, землевласник здійснюючи той чи інший вид діяльності на приналежній йому земельній ділянці майже завжди здійснює вторгнення у повітряний простір, розташований над нею. З наведеного слідує, що землевласники мають право використовувати нижній повітряний простір в межах своєї земельної ділянки на висоту, яка необхідна для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд у порядку, встановленому законодавством.

Рослинний світ. Відповідно до ч. 8 ст. 10 ЗУ «Про рослинний світ» власники земельних ділянок та землекористувачі (з метою ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства, колективного садівництва, городництва, сінокосіння, випасання худоби), на яких знаходяться об'єкти рослинного світу (сукупність усіх видів рослин, а також грибів та утворених ними угруповань на певній території), можуть здійснювати їх спеціальне використання без отримання спеціальних дозволів крім тих, що занесені до Червоної книги України та Зеленої книги України. Виявляється, що право власності на земельну ділянку розповсюджується не лише на багаторічні насадження, а й також на всі інші об'єкти рослинного світу, що розташовані на ділянці крім тих, що перебувають під охороною.

Тваринний світ. Тваринний світ складають сукупність всіх диких тварин, живих організмів, в усьому їх видовому і популяційному різноманітті та на всіх стадіях розвитку, які існують і розвиваються на суші, у воді, в атмосфері, в лісі, у ґрунті у стані природної волі, утримуються у напіввільних умовах чи в неволі¹¹¹.

¹¹¹ Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. Т. 14: Екологічне право України. Редкол.: Ю.С. Шемшученко, А.П. Гетьман та ін. Нац. Акад. прав. Наук України. Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. НАН України. Нац. юрид. Ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2018. С. 704.

ЗУ «Про тваринний світ» встановлений порядок загального та спеціального використання об'єктів тваринного світу, які можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Загальне використання об'єктів тваринного світу здійснюється безоплатно без їх вилучення з природного середовища (за винятком любительського і спортивного рибальства у водних об'єктах загального користування в межах встановлених законодавством обсягів безоплатного вилову), а спеціальне – здійснюються лише за наявності дозвільних документів, отриманих відповідно до законодавства, з можливістю вилучення об'єктів тваринного світу (добуванням, збиранням тощо) із природного середовища. Звертаємо увагу на те, що власники та користувачі земельних ділянок без отримання спеціального дозволу можуть здійснювати загальне використання об'єктів тваринного світу, які перебувають на їх земельних ділянках, без їх вилучення з природного середовища, та спеціальне використання лише при наявності дозвільних документів (ч. 3 ст. 17 цього Закону).

Отже, право власності на земельну ділянку не розповсюджується на об'єкти тваринного світу, які на ній перебувають. Взагалі законність набуття у приватну власність об'єктів тваринного світу (крім добутих у порядку загального використання) повинна бути підтверджена відповідними документами, що засвідчують законність вилучення цих об'єктів з природного середовища, ввезення в Україну з інших країн, факту купівлі, обміну, отримання у спадок тощо, які видаються в установленому законодавством порядку.

Лісові ресурси. Ліс відноситься до типу природних комплексів (екосистема), у якому поєднуються переважно деревна та чагарникова рослинність з відповідними ґрунтами, трав'яною рослинністю, тваринним світом, мікроорганізмами та іншими природними компонентами, що взаємопов'язані у своєму розвитку, впливають один на одного і на навколишнє природне середовище. ЛКУ розрізняє терміни «лісова ділянка» та «земельна лісова ділянка». *Лісова ділянка* є частиною лісового фонду України з визначеними межами, яка виділяється для ведення лісового господарства та використання лісових ресурсів без вилучення її у землекористувача або власника землі (ч. 4 ст. 1 ЛКУ). Тобто, це природний комплекс, який розташований на *земельній лісовій ділянці* (лісогосподарського призначення) з визначеними межами, яка надається для ведення

лісового господарства або інших суспільних потреб відповідно до земельного законодавства (ч. 4 ст. 1 ЛКУ).

У власності громадян України та утворених ними юридичних осіб можуть перебувати замкнені земельні лісові ділянки загальною площею до 5 гектарів (далі – га). Ця площа може бути збільшена в разі успадкування лісів або створені на набутих у власність у встановленому порядку земельних ділянках деградованих і малопродуктивних угідь, без обмеження їх площі (ст. 12 ЛКУ). Особливістю права приватної власності на ліси є те, що воно виникає з дня державної реєстрації права власності на земельну ділянку. У державній та комунальній власності ліси можуть перебувати без обмеження їх площі та без державної реєстрації права власності на земельну ділянку (на підставі матеріалів розмежування земель державної та комунальної власності). Екстраполюючись від цих положень право власності на земельну ділянку поширюється на розташований в її межах ліс.

Водні об'єкти. Водний об'єкт визначається як природний або створений штучно елемент довкілля, в якому зосереджуються води (море, лиман, річка, струмок, озеро, водосховище, ставок, канал, а також водоносний горизонт) (ст. 1 ВКУ). Відповідно до ч. 2 ст. 59 ЗКУ громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми загальною площею до 3 га, а також власникам на своїх земельних ділянках дозволяється у встановленому законом порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми. Водні об'єкти можуть перебувати у державній, комунальній, колективній та приватній власності, а право на ці об'єкти виникає одночасно з виникненням права власності на земельну ділянку на якій вони розташовані. Відповідно, власники (розпорядники) земельних ділянок можуть передавати їх в оренду разом із розташованими на них водними об'єктами. Крім цього, згідно із абзацом (далі – абз.) 5 ч. 4 ст.7 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» земельні ділянки під водними об'єктами колишніх колективних сільськогосподарських підприємств (далі – КСП), кооперативів, агрофірм та акціонерних товариств за рішенням сільських, селищних, міських рад передаються в оренду, а за рішенням загальних зборів власників земельних

часток (паїв) у комунальну власність ТГ, на території якої розташовані ці ділянки.

Ґрунти. Згідно із ст. 1 ЗУ «Про охорону земель» «ґрунт – природно-історичне органо-мінеральне тіло, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства завдяки найціннішій своїй властивості – родючості».

У своєму дисертаційному дослідженні Н. Гавриш визначає поняття «ґрунт» як важливий природно-історичний органо-мінеральний компонент будь-якої категорії земель, що є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства завдяки найціннішій своїй властивості – родючості, з огляду на це ґрунт виступає об'єктом права власності та користування, об'єктом державного регулювання, охорони і захисту¹¹². Як самостійне природно-історичне тіло ґрунт зі своїми властивостями утворює на поверхні землі ґрунтовий покрив¹¹³, а не шар, як про це йде мова в земельному законодавстві (ч. 2 ст. 79 ЗКУ). Основним ресурсним показником ґрунту є родючість – здатність задовольняти потреби рослин в елементах живлення, воді, повітрі і теплі в достатній кількості для їх нормального розвитку, які в сукупності є головним показником якості ґрунту (ст. 1 ЗУ «Про охорону земель»).

В свою чергу родючий шар ґрунту – це верхній (гумусний) шар ґрунту зі сприятливими для росту й розвитку рослин властивостями, режимами та перебігом ґрунтотворних процесів. Ґрунти завдяки вмісту в них гумусу – органічної складової, яка утворюється в процесі біохімічного розкладу рослинних і тваринних решток та формує його родючість, – і є тим безпосереднім природним тілом і водночас специфічним об'єктом правових відносин, що зумовлюють родючість земель сільськогосподарського призначення (земельних ділянок, сільськогосподарських угідь)¹¹⁴. Слід звернути увагу на те, що не всі земельні ділянки

¹¹² Гавриш Н.С. Правовий режим ґрунтів в Україні: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2018. С. 74.

¹¹³ Там само. С. 68-70.

¹¹⁴ Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України. наук.-навч. посіб. За ред. Н. І. Титової. Львів: ПАІС, 2005. С. 113.

покриті ґрунтом (землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони).

Частиною 2 ст. 168 ЗКУ встановлено, що землевласники та землекористувачі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу, виданого центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, крім видів діяльності, передбачених пп. «а», «б», «в», «г» ч. 2 цієї статті. У разі проведення діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, землевласники та землекористувачі повинні здійснювати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий (рекультивация), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей.

З наведеного випливає, що право власника земельної ділянки також поширюється на ґрунт з його ґрунтовим покривом (верхній (гумусний) шар ґрунту), який знаходиться в її межах, з особливим статусом його використання.

В цілому право власності на земельну ділянку розповсюджується на наступні природні ресурси (без отримання спеціальних дозволів):

- надра (корисні копалини місцевого значення та торф загальною глибиною розробки до двох метрів і підземні води (крім мінеральних);
- ґрунт з його ґрунтовим покривом;
- ліси (приватної власності до 5 га, а деградованих угідь без обмежень);
- водні об'єкти (приватної власності до 3 га);
- рослинний світ;
- нижній повітряний простір на висоту, яка необхідна для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд у порядку, встановленому законодавством.

Отже, право власності земельної ділянки «поглинає» простір, в межах якого розташовані вищенаведені природні об'єкти, але лише «до певної межі». У теперішніх умовах в Україні ще не створено умов для обліку земельних ділянок у тривімирному просторі, оскільки запроваджена кадастрова система техніч-

но дозволяє відображати лише відомості про площу, довжину та ширину земельної ділянки.

§ 3. Право власності на землю Українського народу

Ідея права власності Українського народу на землю та інші природні ресурси була висловлена ще задовго до прийняття Конституції України. Так, у 1990 р. В. Андрейцев запропонував визнати землю та інші природні ресурси в межах територіальних кордонів держави власністю всього Українського народу та передбачити механізм реалізації його правомочностей щодо володіння, користування і розпорядження цими об'єктами¹¹⁵.

Наведені положення певною мірою були встановлені у ч. 1 ст. 13 Конституції України: *«Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією»*. Статтею 14 Основного Закону України визначено, що: *«Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону»*.

Серед правників, політиків та інших фахівців тривають дискусії щодо можливості існування такого правового явища, як власність Українського народу на землю та існуючої суперечності між ст.ст. 13 і 14 Конституції України. З цього приводу у наукових джерелах сформувалися різні доктринальні підходи до розуміння суті конституційної концепції права власності на землю Українського народу.

¹¹⁵ Андрейцев В.І. Право власності на землю та інші природні ресурси: проблеми формування. Земельна реформа: Приватизація. Екологія. Право. (Зб. ексклюзивних нарисів та нормативно-правових актів). К.: УЕАН, 1997. С. 53-54.

В. Андрейцев¹¹⁶, В. Костицький¹¹⁷ та інші прихильники визнання народу України самостійним суб'єктом права власності на землю, зазначають про узгодженість між положеннями ст.ст. 13 і 14 Конституції України та можливість окремих громадян, юридичних осіб, ТГ та держави набувати у власність земельні ділянки з підстав і в порядку, встановлених законом.

В. Семчик, В. Сіренко, В. Луцьк та інші вважають, що норми ст.ст. 13 і 14 Конституції України закріплюють ідеї соціалізації землі, які не допускають права приватної, комунальної та державної власності на землю. На їхню думку окремі громадяни і юридичні особи можуть використовувати землю на праві користування або колективної власності¹¹⁸.

На думку П. Кулинич ст.ст. 13 і 14 Конституції України містять взаємовиключні положення. Він вважає, що якщо відповідно до ст. 13 Основного Закону України земля перебуває у виключній власності Українського народу, то ні громадяни, ні юридичні особи не можуть бути власниками землі, але можуть бути її землекористувачами. Натомість, ст. 14 Конституції України закріплює приватну, комунальну та державну власність на землю¹¹⁹.

І. Каракаш пропонує юридичне закріплення не права власності народу на природні об'єкти (до яких даний автор відносить і землю), а «право народного надбання природних багатств»¹²⁰. На його думку, віднесення природних багатств до категорії об'єктів права власності, що умовно відносяться до речового права, є некоректним. Закріплена в Конституції України юридична форма належності природних об'єктів українському народу є мало придатною відносно суб'єкта права власності, оскільки

¹¹⁶ Андрейцев В.І. Право власності на землю та інші природні ресурси: проблеми формування. Земельна реформа: Приватизація. Екологія. Право. (36. ексклюзивних нарисів та нормативно-правових актів). К.: УЕАН, 1997. С. 53-54.

¹¹⁷ Костицький В. Конституційне регулювання охорони довкілля: український та світовий догляд. Право України, 2003. № 10. С. 49-55.

¹¹⁸ Цит. за: В.В. Носик. Право власності на землю Українського народу: монографія. Юрінком Інтер, 2006. С. 113.

¹¹⁹ Кулинич П. Земля і Конституція: про деякі положення Основного закону щодо землі та дискусії навколо них. Вісник «Фермер України», 2001. № 11 (32). С. 4-5.

¹²⁰ Екологічне право України: підруч. для студ. вищих навч. закладів. За ред. Каракаша І.І. Одеса: Фенікс, 2012. С. 115.

ані народ в особі усього національного співтовариства, ані його регіональні співтовариства, не можуть безпосередньо здійснювати правомочності власника щодо володіння, користування та розпорядження приналежними йому природними об'єктами¹²¹.

Л. Заставецька розглядає право власності Українського народу на землю, як суверенне право Українського народу через органи публічної влади визначати правовий режим земель України, встановлювати компетенцію органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у галузі регулювання земельних відносин, а також розпоряджатися землями державної та комунальної власності¹²².

В. Носик обґрунтовує дворівневу конституційну концепцію права власності на землю Українського народу, де на вищому рівні земля в межах території України розглядається як природний ресурс, як основне національне багатство, що є об'єктом права власності Українського народу та перебуває під особливою охороною держави. В свою чергу вказані конституційні положення визначають рамки, у яких на нижчому рівні має забезпечуватись баланс права власності на землю громадян, юридичних осіб, держави і ТГ, які можуть набувати і реалізовувати суб'єктивні права на землю як на титулі права власності, так і права користування відповідно до закону¹²³.

А. Мірошніченко вважає, що право власності Українського народу може виступати або у формі державної, або у формі комунальної власності, що також не виключає можливості існування права власності громадян та юридичних осіб¹²⁴.

Слід відзначити, що попри велику кількість критичних зауважень від фахівців різних галузей права щодо конституційних положень про правовий статус Українського народу як власника землі, наразі так і не сформульовано узгоджених пропозицій щодо удосконалення положень Конституції України в цьому ас-

¹²¹ Там само. С. 116.

¹²² Заставецька Л.П. Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси): дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. Київ, 2003. С. 146, 162.

¹²³ Носик В.В. Право власності на землю Українського народу: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. С. 118.

¹²⁴ Мірошніченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. С. 83.

пекті. Також не пропонується внесення доповнень до ЗКУ, в частині зазначення Українського народу власником землі, як це наприклад передбачено у ст. 324 ЦКУ.

§ 4. Право приватної власності на землю

В Україні право приватної власності на землю запроваджено у зв'язку із набранням чинності ЗУ «Про форми власності на землю» від 30.01.1992 р. №2073-ХІІ. Підстави та порядок його набуття були визначені ЗКУ 1990 р., в редакції від 13.03.1992 р. Статтею 14 Конституції України встановлено, що право власності на землю гарантується. Основою для формування права приватної власності на землю спочатку були землі державної власності, потім колективної, а наразі також і комунальної власності. Правовий статус права приватної власності на землю визначений положеннями ЗКУ та ЦКУ.

Суб'єктами права приватної власності на землю є громадяни України, іноземці, особи без громадянства та юридичні особи, наділені земельною (цивільною) правоздатністю та дієздатністю. При цьому зміст та обсяг їх прав та обов'язків різний.

Громадяни України можуть набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення, у межах, встановлених ЗКУ. Відповідно до ст. 121 ЗКУ громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

- для ведення *фермерського господарства* – в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство (або як середній по району);

- для ведення *особистого селянського господарства* – не більше 2,0 га;

- для ведення *садівництва* – не більше 0,12 га;

- для *будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)* у селах – не біль-

ше 0,25 га, в селищах – не більше 0,15 га, в містах – не більше 0,10 га;

- для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 га;
- для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 га.

Порядок реалізації громадянами України права на приватизацію земельних ділянок детально визначений ст.ст. 118, 186 ЗКУ, ЗУ «Про землеустрій» та має наступну процедуру:

1) звернення громадянина до розпорядника земельної ділянки, згідно повноважень визначених законодавством;

2) розгляд заяви громадянина на пленарному засіданні сільської, селищної, міської, районної, обласної ради та прийняття рішення про надання дозволу на розробку документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність або вмотивована відмова у наданні такого дозволу (крім розроблення документації із землеустрою власниками житлових будинків, розташованих на такій земельній ділянці);

3) розроблення документації із землеустрою сертифікованими інженерами-землевпорядниками та її погодження, у порядку встановленому ст. 186 ЗКУ;

4) розгляд поданої громадянином документації із землеустрою на пленарному засіданні сільської, селищної, міської, районної, обласної ради та прийняття рішення про затвердження даної документації із передачею земельної ділянки у власність або вмотивована відмова у її затвердженні;

5) реєстрація права приватної власності громадянина у ДРП.

Також громадяни можуть безоплатно одержувати у власність земельні частки (паї) під час приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій та розпаювання земель Колективних сільськогосподарських підприємств (далі – КСП), колективних кооперативів та акціонерних товариств.

У власності громадянина України можуть перебувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею до 10000 га. Також, громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі укладення відповідних договорів, прийняття спадщини та виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Громадянам України, які належать або належали до терористичних організацій, або стосовно яких застосовано спеціальні еконо-

мічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до ЗУ «Про санкції» у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов'язаними з ними особами, законодавством заборонено набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення (ч. 1 ст. 130 ЗКУ).

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності лише на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів та за їх межами, якщо на даних земельних ділянках розташовані приналежні ним на праві власності об'єкти нерухомого майна. Вони набувають ці права виключно шляхом укладення цивільно-правових договорів, прийняття спадщини та викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти їх нерухомого майна. У разі прийняття іноземцями або особами без громадянства у спадщину земельних ділянок сільськогосподарського призначення, вони 1-го р. підлягають відчуженню.

З поміж іншого, іноземцям, особам без громадянства також заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення.

Юридична особа, заснована громадянами України або юридичними особами України, як суб'єкт права власності є зареєстрованою у встановленому порядку організацією, яка наділяється цивільною правоздатністю та дієздатністю, може бути позивачем та відповідачем в суді. Відповідно до ст. 81 ЦКУ юридичні особи залежні від порядку їх створення поділяються на юридичних осіб приватного права та юридичних осіб публічного права.

Правосуб'єктність перших визначається чинним законодавством, їх статутними документами та закріпленими за ними КВЕД (фермерські господарства, приватні сільськогосподарські підприємства, кооперативи, товариства з обмеженою відповідальністю, акціонерні товариства та інші). Правовий статус юридичних осіб публічного права визначається закріпленою за ними законом компетенцією (для суб'єктів владних повноважень), статутними документами, положеннями про них (для державних та комунальних підприємств, установ та організацій).

Юридична особа, заснована громадянами України або юридичними особами України, може набувати у власність для здійснення

підприємницької діяльності земельні ділянки сільськогосподарського призначення (крім набуття із земель державної та комунальної власності) та несільськогосподарського призначення, у разі:

- внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу;

- прийняття спадщини;

- придбання за цивільно-правовими договорами;

- виникнення інших підстав, передбачених законом.

Як правило юридичні особи набувають права власності на земельні ділянки платно. Разом з тим, при набутті юридичною особою права власності на об'єкт нерухомого майна або об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта до набувача такого об'єкта без зміни її цільового призначення (ст. 120 ЗКУ).

Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше 10000 га.

Юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення.

Відповідно до абз. 5 ч. 1 ст. 130 ЗКУ за будь-яких умов забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення:

- юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є не громадянами України;

- юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;

- юридичними особами, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника;

– юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави;

– юридичними особами, кінцеві бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до переліку офшорних зон, затвердженого КМУ;

– юридичними особами, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до ЗУ «Про санкції» у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов'язаними з ними особами;

– юридичними особами, створеними за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом.

Особливість юридичної особи, як суб'єкта права приватної власності на землю, обумовлюється процедурою здійснення нею цього права через структуру органів управління (вищий орган управління, виконавчий орган, ревізійний орган).

Юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави, можуть набувати право власності лише на земельні ділянки сільськогосподарського призначення у межах населених пунктів у разі придбання на їх території об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні, а також за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, отримані у спадщину такими юридичними особами підлягають відчуженню протягом 1 р.

Для юридичних осіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства іноземної держави, положеннями ЗКУ встановлений особливий порядок продажу земельних ділянок. Продаж земельних ділянок державної власності здійснюється КМУ (а якщо на них розташовані об'єкти, які підлягають приватизації здійснюється органами приватизації) за погодженням з ВРУ, а комунальної власності – місцевими радами за погодженням з КМУ.

При цьому, обов'язковою умовою є реєстрація юридичною особою, створеною та зареєстрованою відповідно до законодавства іноземної держави, постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

§ 5. Право державної власності на землю

Держава як політико-територіальна організація суспільства з моменту свого виникнення стає власником земель та інших природних ресурсів, розташованих в її кордонах. У конкретно-історичні періоди обсяг права державної власності на землю та його зміст змінювалися. У радянській період всі землі в межах УРСР складали єдиний загальнодержавний земельний фонд, перебували у виключній власності держави та могли надаватися тільки в користування. В умовах радянської командної системи управління місцеві ради не мали виключної компетенції у галузі регулювання земельних відносин, оскільки вищестоящий орган міг зупинити, змінити або скасувати будь-яке рішення нижчестоящего органу. Суб'єктами права державної власності на землю в УРСР були органи державної влади та управління, а саме ВР УРСР, Раді Міністрів УРСР, обласні, районні, міські, районні в місті, селищні та сільські ради (депутатів трудящих) народних депутатів.

Нова концепція відносин державної власності на землю втілюється у нормативно-правових актах незалежної України. Так, у Декларації про Державний суверенітет України від 16.07.1990 р. № 55-ХІІ закріплюється, що земля, її надра, повітряний простір, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території УРСР, природні ресурси її континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони, весь економічний і науково-технічний потенціал, що створений на території України, є власністю її народу, матеріальною основою суверенітету Республіки і використовуються з метою забезпечення матеріальних і духовних потреб її громадян. При цьому вирішення питань загальносоюзної власності (спільної власності всіх республік (а також на землю)) мало здійснюватися на договірній основі між республіками – суб'єктами цієї власності.

Монополія державної власності на землю була скасована ЗКУ 1990 р., в редакції від 13.03.1992 р., коли поряд із державною також були передбачені приватна та колективна власність на землю. Конституція України установила новий правовий статус державної власності на землю, визначила, що держава в особі її органів діє від імені Українського народу як політичного суверена та верховного власника землі. Новим ЗКУ, який набрав чинності з 01.01.2002 р., встановлено, що у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності (ч. 1 ст. 84) (також можна доповнити – і колективної власності). Оскільки до 1992 р. всі землі в межах території України перебували у державній власності, а після цієї дати відводилися із державної у комунальну, приватну та колективну власність, то на законодавчому рівні право державної власності презюмується. У цьому аспекті варто зазначити, що приналежність земель до державної власності визначається не лише відповідним записом у ДРП або ДЗК. Приміром, землі не сформовані у земельні ділянки можуть бути віднесені до державної власності на основі затверджених до 01.01.2013 р. проектів розмежування земель державної та комунальної власності, а землі за межами населеного пункту – за проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж населеного пункту або технічною документацією щодо інвентаризації земель тощо.

У державній власності перебувають усі землі в межах території України, крім земель комунальної та приватної власності (ч. 1 ст. 84 ЗКУ). **Держава реалізує свої повноваження власника щодо земель державної власності через органи державної влади в особі: ВРУ, Президента України, КМУ, центральних органів виконавчої влади та їх територіальних органів, місцевих державних адміністрацій, військово-цивільних адміністрацій, військових адміністрацій.** Кожний державний орган має встановлені Конституцією та законами України повноваження щодо володіння, користування, розпорядження землями державної власності.

Специфіка об'єктного складу права державної власності на землю полягає у законодавчому встановленні переліку земель, які можуть перебувати лише у державній власності та не можуть передаватися у комунальну або приватну власність.

Відповідно до ч. 4 ст. 84 ЗКУ до земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

- землі атомної енергетики та космічної системи;
- землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту;
- землі оборони;
- землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;
- землі лісгосподарського призначення, крім замкнених земельних ділянок лісгосподарського призначення загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств (ч. 2 ст. 56 ЗКУ);
- землі водного фонду, крім замкнених природних водойм загальною площею до 3 га (ч. 2 ст. 59 ЗКУ);
- земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності ВРУ, Президента України, КМУ, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;
- земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- земельні ділянки, закріплені за державними закладами професійної (професійно-технічної) освіти;
- земельні ділянки, закріплені за державними закладами фахової передвищої освіти;
- земельні ділянки, закріплені за державними закладами вищої освіти;
- земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом РФ на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана ВРУ;
- землі під об'єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у державній власності.

Також до земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів державної влади,

державних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у комунальну власність (ч. 2 ст. 117 ЗКУ).

Наведені переліки є умовними та вказують на бажану приналежність зазначених земель до державної власності.

Окрім загальних підстав, встановлених ЦКУ, **держава також набуває права власності на землю у разі:**

- відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності ТГ;
- конфіскації земельної ділянки;
- реквізиції земельної ділянки (в умовах воєнного або надзвичайного стану);
- примусового вилучення (націоналізації) земельних ділянок, які перебувають у власності РФ та її резидентів (ЗУ «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів»).

§ 6. Право комунальної власності на землю

Формування комунальної власності на землю відбувалось у контексті становлення в Україні інституту комунальної форми власності з особливостями, притаманними землі, як основи життєдіяльності суспільства та економічної основи місцевого самоврядування у процесі проведення земельної реформи.

В Україні комунальна власність була запроваджена разом із введенням інституту місцевого самоврядування з прийняттям Закону УРСР «Про місцеві Ради народних депутатів і місцеве самоврядування» від 07.12.1990 р. № 533-ХІІ, а її правовий режим вперше в Україні був передбачений ЗУ «Про власність» від 07.02.1991 р. № 697-ХІІ, який визначив індивідуальну (особиста і трудова), колективну та державну форми власності. До державної власності в УРСР було віднесено загальнодержавну (республіканську) власність і власність адміністративно-територіальних одиниць, яка розумілась як комунальна власність. Суб'єктами права загальнодержавної (республіканської) власності була держава в особі ВР УРСР, а суб'єктами права комуналь-

ної власності – обласні, районні, міські, селищні, сільські ради народних депутатів.

Постановою КМУ від 05.11.1991 р. № 311 «Про розмежування державного майна України між загальнодержавною (республіканською) власністю і власністю адміністративно-територіальних одиниць (комунальною) власністю» був затверджений перелік об'єктів державного майна, що передавалося у власність адміністративно-територіальних одиниць, у якому з поміж іншого майна також передавалися державні сільськогосподарські і міжгосподарські підприємства та інші організації з агропромислового комплексу, за якими на правах постійного користування була закріплена земля.

З прийняттям Конституції України комунальна власність стала самостійною формою власності поряд з державною, приватною та колективною. Систему та гарантії місцевого самоврядування в Україні і правовий статус комунальної власності, як права ТГ володіти, користуватися і розпоряджатися доцільно, економно, ефективно на свій розсуд і в своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування визначено прийнятим 21.05.1997 р. ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» № 280/97-ВР (ст. 1). Разом з тим положення чинного на той час ЗКУ 1990 р. не передбачали права комунальної власності на землю, що обумовило необхідність розроблення та прийняття ВРУ 25.10.2001 р. нового ЗКУ.

ЗКУ 2001 р. (ч.ч. 1, 2 ст. 83) встановлено, що **до комунальної власності відносяться землі, які належать на праві власності ТГ**, а саме:

- усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;
- земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування;
- землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону.

Одним із джерел формування комунальної власності на землю є передача районними радами районів, у яких утворені ТГ (ОТГ), із спільної власності ТГ сіл, селищ, міст у комунальну власність таких громад відповідних бюджетних підприємств, установ організацій та земельних ділянок, які розташовані на їхній території.

Також до наведеного переліку можна включити землі та земельні ділянки припинених КСП, які з 01.01.2019 р. на підставі ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» вважаються власністю ТГ, на території яких вони розташовані.

Стосовно земель комунальної власності ЗКУ (ч. 4 ст. 83) **встановлені заборони** лише щодо їх передачі у приватну власність, а саме:

- землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, 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, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;
- землі лісгосподарського призначення, крім замкнених земельних ділянок лісгосподарського призначення загальною площею до 5 га у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств (ч. 2 ст. 56 ЗКУ);
- землі водного фонду, крім замкнених природних водойм загальною площею до 3 га (ч. 2 ст. 59 ЗКУ);
- земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування;
- земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів;
- землі під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності.

Одним з етапів формування комунальної власності на землю в Україні стало прийняття 05.02.2004 р. ЗУ «Про розмежування

земель державної та комунальної власності» № 1457- IV, який визначив правові засади та процедуру розмежування земель державної та комунальної власності на землі ТГ і землі держави, а також щодо визначення і встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок державної та комунальної власності. Втім даний процес у нашій країні так і не було проведено на належному рівні, а з 01.01.2013 р. з прийняттям ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 р. № 5245-VI всі землі державної та комунальної власності в Україні вважались розмежованими по кордонам населених пунктів та об'єктам, які перебувають у комунальній або державній власності та які можуть перебувати виключно у державній власності.

Ідея розмежування земель державної та комунальної власності полягала у наданні можливості державі та ТГ реалізувати їх право власності на землю, встановити і закріпити межі земельних ділянок державної та комунальної власності та посвідчити його відповідними юридичними документами. Видається, що даний процес закінчився, по великому рахунку, «розмежуванням без встановлення меж», а сам припис про автоматичне розмежування земель суперечить концептуальним засадам здійснення землеустрою та раціонального використання і охорони земель, встановлених земельним законодавством України, а тому він створює ще більше проблем ніж вирішує. Варто наголосити, що станом на 27.01.2020 р. в Україні межі встановлені у 21702 з 28299 налічуваних населених пунктів населених пунктах (без урахування населених пунктів, розташованих в АРК та на тимчасово окупованих територіях Донецької та Луганської областей), що становить 76,7 відсотків від їх загальної кількості¹²⁵.

Суб'єктом права комунальної власності на землю є відповідні ТГ, які можуть здійснювати його безпосередньо або через органи місцевого самоврядування.

Систему органів місцевого самоврядування становлять:

- сільська, селищна, міська рада;
- сільський, селищний, міський голова;
- виконавчі органи сільської, селищної, міської ради;

¹²⁵ Встановлення меж населених пунктів. Дані Держгеокадастру. 27.01.2020 р. URL: <https://land.gov.ua/vstanovlennia-mezh-naselenykh-punktiv/>.

– районна та обласна рада.

Розпорядниками земель комунальної власності відповідних ТГ є сільські, селищні, міські ради, а стосовно земель спільної власності ТГ – районні, обласні ради та ВР АРК. Особливість здійснення відповідними місцевими радами права комунальної власності полягає в тому, що це колегіальні суб'єкти, які повинні діяти від імені та в інтересах відповідної ТГ.

Слід зазначити, що на територіях, на яких введено воєнний стан розпорядниками земель комунальної власності є утворені Президентом України військові адміністрації населених пунктів, обласні та районні, які здійснюють регулювання земельних відносин на відповідній території, крім питань відчуження з комунальної власності земельних ділянок та надання таких земельних ділянок в оренду на строк понад 1 р. (п. 26 ч. 2 ст. 15 ЗУ «Про правовий режим воєнного стану»).

В районах проведення антитерористичної операції розпорядниками земель комунальної власності є військово-цивільні адміністрації населених пунктів, обласні та районні, з утворенням яких припиняються повноваження відповідних органів місцевого самоврядування. Військово-цивільні адміністрації вирішують відповідно до закону питання регулювання земельних відносин, за виключенням вирішення питань відчуження з комунальної власності земельних ділянок та надання таких земельних ділянок в оренду на строк понад 5 р. (крім випадків надання земельної ділянки комунальної власності у приватну власність замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності) (п. 27 ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про військово-цивільні адміністрації»).

В умовах воєнного стану розпорядниками земель комунальної власності можуть бути військові адміністрації, які відповідно до закону вирішують питання регулювання земельних відносин, за виключенням вирішення питань відчуження з комунальної власності земельних ділянок та надання таких земельних ділянок в оренду на строк понад 1 р. (п. 26 ч. 1 ст. 15 ЗУ «Про правовий режим воєнного стану»).

З поміж загальних підстав набуття права комунальної власності ТГ через свої органи місцевого самоврядування також можуть набувати землю у комунальну власність у разі:

- передачі їм земель державної, комунальної та колективної власності;
- відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону;
- прийняття спадщини або переходу в їхню власність земельних ділянок, визнаних судом відумерлою спадщиною;
- в порядку визнання права на безхазяйну річ.

§ 7. Право колективної власності на землю

Вперше положення про колективну власність на землю були визначені ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство» від 14.02.1992 р. № 2114-XII та ст.ст. 3, 5 ЗКУ 1990 р., в редакції від 13.03.1992 р.

КСП, сільськогосподарські кооперативи і акціонерні товариства та садівницькі товариства утворювалися на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств. Даним суб'єктам земля передавалась безоплатно у колективну власність для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що посвідчувалось Державним актом на право колективної власності на землю.

З 08.08.1995 р. сільськогосподарські угіддя із земель, переданих у колективну власність стали предметом паювання відповідно до Указу Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» № 720/95.

Паювання земель здійснювалось у порядку, передбаченому Методичними рекомендаціями щодо паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам, затверджених наказом Держкомзему України від 20.02.1996 р. та Методичних рекомендацій щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі із земель колективної власності членам колективних сільськогосподарських підприємств і організацій, затверджених спільним наказом Держкомзему України, Міністерства сільського господарства і продовольства України та Української академії наук від 04.06.1996 р. №47/172/48.

Згідно з п. 1.3. цих Методичних рекомендацій, передача в натурі земельної частки (паю) громадянину здійснюється після складання «Схему поділу земель колективної власності на земельні частки (паї)». Відповідно до п. 2.7. методичних рекомендацій, на Схемі поділу земель колективної власності на земельні частки (паї) виділяються земельні масиви, що можуть бути поділені на земельні частки (паї) без обмежень в часі, в тому числі ділянки першочергової приватизації, а також земельні масиви, які поділяються на земельні частки (паї) після закінчення певного технологічного сільськогосподарського циклу. Крім того визначаються: земельні ділянки, що поділяються одночасно без подрібнення в натурі на окремі паї (зрошувальні угіддя, сади, виноградники, хмільники, ягідники тощо) та земельні ділянки, що не підлягають поділу і повинні використовуватись сумісно.

Відповідно до п. 12 Порядку організації робіт та методики розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв), затвердженим постановою КМУ від 04.02.2004 р. № 122, нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки передаються в розпорядження сільських, селищних, міських рад чи райдержадміністрацій з метою надання їх в оренду.

Хоча Конституція України не передбачає права колективної власності, але її перехідні положення не містять приписів про припинення такого права у суб'єктів, які його вже набули відповідно до раніше чинного законодавства. Крім, того ст. 14 Основного Закону України встановлено, що *«право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону»*. Також, п. 7 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ передбачено, що *«громадяни та юридичні особи, що одержали у власність, у тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди, земельні ділянки у розмірах, що були передбачені раніше діючим законодавством, зберігають права на ці ділянки»*.

З 08.07.2003 р. процедура паювання земель колективної власності здійснюється відповідно до ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» № 899-IV.

Паювання сільськогосподарських угідь колективної власності полягало у визначенні розміру земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах та їх розподілі між членами

відповідного сільськогосподарського підприємства, кооперативу або акціонерного товариства, при цьому їх кількість визначалась за списком, що є додатком до державного акта на право колективної власності на землю. Після проведених розпаювань в землях колективної власності залишилися ще вільні сільськогосподарські угіддя, які потенційно підлягають паюванню, та несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо), які не підлягали паюванню.

Визначення подальшої долі земель колективної власності на землю врегульовано ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» від 10.07.2018 р. № 2498-VIII, відповідно до положень якого розподіл земель (сільськогосподарських та несільськогосподарських угідь), що залишилися у колективній власності КСП, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства має бути здійснений до 01.01.2025 р.

Неоднозначним є питання визначення **суб'єкта права колективної власності на землю**. З одного боку, ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство» (ст. 10) передбачено, що земля може належати підприємству на праві колективної власності, а також може бути надана у тимчасове користування, у тому числі на умовах оренди. Адже, державні акти на право колективної власності на землю видавалися саме на КСП та на інші сільськогосподарські підприємства. З іншого боку, відповідно до ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» розподіл земель, що залишилися у колективній власності здійснюється сільською, селищною, міською радою за місцем розташування земельних ділянок на зборах власників земельних часток (паїв), які є належними розпорядниками цих земель.

Отже, сільськогосподарське підприємство або організація є лише номінальним суб'єктом права колективної власності, яке може володіти та користуватися землями колективної власності, а їх **справжнім розпорядником є власники земельних часток**

(паїв), які вирішують ці питання на зборах більшістю голосів або шляхом жеребкування. Це також впливає з положень ст. 5 ЗКУ 1990 р. та підтверджується судовою практикою ВС¹²⁶.

Державна реєстрація права колективної власності на землю в ДРП не передбачена, як і права оренди на нерозподілені земельні ділянки та невитребувані земельні частки (паї). Тому, право колективної власності сільськогосподарського підприємства може посвідчуватися лише на паперових носіях – Державним актом на право колективної власності на землю, зареєстрованим у встановленому законом порядку.

§ 8. Право спільної власності на землю

За цивільним законодавством майно, що перебуває у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно). Майно може належати особам на праві спільної часткової або спільної сумісної власності (ст. 355 ЦКУ). Відносини багатосуб'єктної (від двох і більше) належності земельної ділянки прийнято називати **правом спільної власності на землю**.

Відповідно до ст. 86 ЗКУ земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (**спільна часткова власність**) або без визначення часток учасників спільної власності (**спільна сумісна власність**).

Суб'єктами права спільної власності на земельну ділянку можуть бути громадяни, іноземці і особи без громадянства (на земельні ділянки несільськогосподарського призначення), юридичні особи (зареєстровані за національним законодавством та іноземні), а також держава, ТГ, власники земельних часток (паїв).

¹²⁶ Див.: постанову ВС у складі Касаційного адміністративного суду від 19.02.2021 р. у справі № 820/4397/16 (провадження № К/9901/38555/18). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95010333>; постанову ВС у складі Касаційного адміністративного суду від 25.06.2020 р. у справі № 820/5227/16 (провадження К/9901/37036/18). URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/90073406>.

Згідно ч. 6 ст. 83 ЗКУ ТГ сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності, що призводить до виникнення на них спільної власності ТГ, а розпорядниками цих земельних ділянок можуть бути лише районні та обласні ради. Слід зазначити, фізичні та юридичні особи не можуть бути суб'єктами спільної часткової власності на земельні ділянки державній власності або комунальної власності, які відповідно до приписів ч. 4 ст. 83 та ч. 4 ст. 84 ЗКУ не можуть передаватися у приватну власність. В свою чергу ТГ разом із державою, в особі відповідних органів, не можуть бути співвласниками земель, які можуть перебувати виключно у державній власності або у комунальній власності (ст. 117 ЗКУ).

ЗКУ хоча прямо і не передбачає права спільної власності на земельну ділянку між державою Україна з іншими державами але і не заперечує його виникнення. У земельних відносинах це можливо, наприклад, при спільному використанні прикордонних об'єктів (ділянок транспортних магістралей, терміналів обробки та зберігання вантажів, господарської діяльності у прикордонних смугах), розташованих на землях України та землях суміжних держав¹²⁷. Такі правовідносини можуть виникати на підставі міжнародних договорів, ратифікованих Україною.

Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає з наступних підстав:

- при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;
- при приватизації земельної ділянки двома чи більше особами;
- при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;
- при відчуженні власником частини своєї земельної ділянки іншій особі (особам);
- при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;
- за рішенням суду.

¹²⁷ Земельне право України: Підручник. За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. Вид. 2, перероб. і доп. К.: Істина, 2009. С. 123.

За загальним правилом частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом (ч. 1 ст. 357 ЦК України).

Відповідно до ч. 1 ст. 87 ЗКУ володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором (посвідченим нотаріально), а у разі недосягнення згоди – у судовому порядку.

Учасник спільної часткової власності має право на отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки або вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки – вимагати відповідної компенсації. Кожний суб'єкт спільної часткової власності відповідно до розміру своєї частки має право на доходи від використання спільної земельної ділянки, переважне право купівлі частки відповідно до закону, а також відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільною земельною ділянкою, і повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах по утриманню і зберіганню спільної земельної ділянки.

Відповідно до ч. 1 ст. 364 ЦК України співвласник має право на виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності. Майно, що є у спільній частковій власності, може бути поділене в натурі між співвласниками за домовленістю між ними. У разі поділу спільного майна між співвласниками право спільної часткової власності на нього припиняється. Договір про поділ нерухомого майна, що є у спільній частковій власності, укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню (ст. 367 ЦК України).

Земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам, іноземцям та особам без громадянства. У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки: подружжя; членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними; співвласників жилого будинку; співвласників багатоквартирного будинку.

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом. Співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній

сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки, крім випадків, установлених законом. Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.

Особливість поділу земельної ділянки на якій розташований житловий будинок або інше нерухоме майно, та яка перебуває у спільній частковій власності або спільній сумісній власності полягає в тому, що його потрібно робити разом із розподілом відповідного нерухомого майна.

§ 9. Право довірчої власності на землю

Новели про довірчу власність запроваджені ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» 20.09.2019 р. від № 132-IX.

Право довірчої власності, як різновид права власності, за своєю правовою природою може бути способом забезпечення виконання зобов'язання, за яким кредитор, який отримав майно у довірчу власність, має право самостійно відчужувати таке майно лише для звернення стягнення на нього, викупу його для суспільних потреб (ч. 2 ст. 597¹ ЦКУ), або речовим правом, обмеженим цільовим характером його здійснення в інтересах установника управління (ст. 1029 ЦКУ).

Згідно з існуючою судовою практикою ВС сформульована правова позиція про те, що на відміну від права власності як цивільного права власника щодо володіння, користування та розпорядження належним йому нерухомим майном (ч. 1 ст. 316 ЦКУ), що здійснюється власником в межах закону на власний розсуд та незалежно від волі інших осіб, право довірчої власності (ч. 2 ст. 316 ЦКУ) та права управителя майна за договором управління можуть обмежуватись в силу закону (ч. 2 ст. 1029 ЦКУ) або відповідно до умов укладеного договору управління майном¹²⁸. *Правова*

¹²⁸ Постанова ВС у складі Об'єднаної палати Касаційного господарського суду від 13.12.2019 р. у справі №916/15/18. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/86742529>.

природа довірчої власності полягає у наданні довірчому власнику речового права, обмеженого цільовим характером його здійснення в інтересах визначених осіб. Довірчий власник здійснює право власності на об'єкт довірчої власності лише для досягнення визначеної мети, яка обтяжує право довірчої власності¹²⁹.

Об'єктом права довірчої власності можуть бути лише земельні ділянки приватної власності. Хоча ч. 4 ст. 89¹ ЗКУ у цьому контексті не містить жодних обмежень стосовно земельних ділянок колективної власності, але на практиці їх передача у довірчу власність є неможливою, оскільки така процедура не передбачена ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство» та ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Право довірчої власності на земельну ділянку виникає на підставі укладеного у письмовій формі та нотаріально посвідченого договору про встановлення довірчої власності між стороною (довірчий засновник), яка передає земельну ділянку власності другій стороні (довірчому власнику) на праві довірчої власності для забезпечення виконання зобов'язання боржника за кредитним договором або договором позики (ст. 597³ ЦКУ).

Моментом виникнення права довірчої власності на земельну ділянку є реєстрація такого права у ДРП. З цього часу довірчий власник земельної ділянки має права та виконує обов'язки власника земельної ділянки з урахуванням особливостей, встановлених ст. 89¹ ЗКУ та ст.ст. 597¹ – 597¹³ ЦКУ. До довірчого власника переходять усі права та обов'язки власника земельної ділянки за чинними договорами оренди, емфітевзису, суперфіцію, договорами про встановлення земельного сервітуту.

Норми ЦКУ, які регулюють порядок укладення договору довірчої власності, передбачають для його сторін певний розсуд у вирішенні деяких питань, а тому зміст та обсяг прав довірчого власника на земельну ділянку може бути різним. Довірчий власник може сам використовувати передану йому земельну ділянку згідно вимог земельного законодавства. Приміром, якщо це передбачено договором довірчої власності, довірчий власник може передавати

¹²⁹ Постанова Великої Палати ВС від 05.06.2019 р. у справі № 755/12638/15 (провадження N 14-167цс19). URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/82308714>.

земельну ділянку в користування третім особам на праві оренди (на строк до моменту звернення стягнення на земельну ділянку та без права орендаря здійснювати на земельній ділянці будівництво, видобування корисних копалин або здійснювати поліпшення, які неможливо відокремити від земельної ділянки без завдання шкоди), а також має право укладати договори про встановлення стосовної неї земельних сервітутів, на строк до моменту звернення стягнення на земельну ділянку (ст. 89¹ ЗКУ).

При цьому довірчий власник не має права без погодження із засновником довірчої власності:

- здійснювати поділ, об'єднання земельних ділянок;
- погоджувати документацію із землеустрою;
- ініціювати питання щодо зміни цільового призначення земельної ділянки;
- відчужувати земельну ділянку в порядку викупу її для суспільних потреб (ч. 3 ст. 89¹ ЗКУ).

За згодою довірчого засновника довірчий власник може здійснити відступлення своїх прав за основним зобов'язанням третій особі, до якої в такому випадку переходять права та обов'язки довірчого власника за договором про встановлення довірчої власності. При цьому, підпис довірчого засновника на заяві про надання згоди на перехід права довірчої власності підлягає нотаріальному засвідченню, а відомості про перехід підлягають державній реєстрації у ДРП. Слід зазначити, що ст. 597¹² ЦКУ не містить обмежень щодо переходу права довірчої власності на земельну ділянку.

Звернення стягнення на земельну ділянку, яка є об'єктом довірчої власності, відбувається у разі порушення зобов'язання боржником, шляхом її продажу (або в інший спосіб, визначений договором) довірчим власником будь-якій особі-покупцеві. В такому випадку, довірчий власник зобов'язаний не пізніше ніж за 30 днів до укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки письмово повідомити боржника за кредитним договором або договором позики, орендаря земельної ділянки та довірчого засновника про свій намір укласти цей договір та мінімальну ціну продажу.

Виходячи з положень ЗКУ ціна продажу земельної ділянки, яка є об'єктом довірчої власності, при зверненні стягнення на неї, визначається на підставі звіту про її оцінку, складеного

суб'єктом оціночної діяльності, яка обов'язково повідомляється боржникові, її орендарю та довірчому засновникові.

Іншим за правовою природою є **договір управління майном**, за яким одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача). Управитель вважається довірчим власником майна, переданого йому в управління, якщо прямо передбачено договором управління майном. Разом з тим, укладення такого договору не має наслідком припинення права власності на майно в установника управління, тут відбувається лише передача від останнього до управителя права управління таким майном на визначений строк та за обумовлену плату (ст. 1029 ЦКУ).

Предметом договору управління майном можуть бути підприємство як єдиний майновий комплекс, нерухома річ, цінні папери, майнові права та інше майно, крім майнових прав інтелектуальної власності (ч. 1 ст. 1030 ЦКУ). Думається, що земельна ділянка ймовірніше може бути предметом наведеного договору у складі єдиного майнового комплексу, а не окремо. У будь-якому разі довірча власність на отримане в управління нерухоме майно виникає з моменту її державної реєстрації у ДРП (ч. 2 ст. 1029 ЦКУ).

Управитель управляє майном відповідно до умов договору, яким установник управління може визначати обсяг прав управителя щодо передачі земельної ділянки (ділянок) в користування (оренду, емфітевзис, суперфіцій), її відчуження, передачі її в заставу, щодо здійснення поділу, об'єднання земельних ділянок, щодо зміни цільового призначення земельної ділянки та інше.

Договір управління майном припиняється у разі: загибелі майна, переданого в управління; припинення договору за заявою однієї із сторін у зв'язку із закінченням строку його дії; смерті фізичної особи – вигодонабувача або ліквідації юридичної особи – вигодонабувача, якщо інше не встановлено договором; відмови вигодонабувача від одержання вигоди за договором; визнання управителя недієздатним, безвісно відсутнім, обмеження його цивільної дієздатності або смерті та з інших підстав, передбачених ст. 1044 ЦКУ).

§ 10. Право власності на землю іноземних держав та міжнародних організацій

Суб'єкти міжнародного права виступають у міжнародних відносинах як колективні суб'єкти. Кожен з них має найважливіші елементи організації: держава – суверенітет і апарат влади; нація, що бореться за самовизначення – політичний орган що проявляє її суверенітет, міжнародна організація – постійні органи й статут¹³⁰. Головною їх властивістю є наявність у них міжнародної правосуб'єктності, тобто юридичної здатності до самостійних дій, що виражаються в незалежності здійснення прав і обов'язків, участі в створенні норм міжнародного права та в забезпеченні їх виконання¹³¹.

ЗКУ, з-поміж інших, визнає суб'єктами права власності на землю також іноземні держави (ст. 85), які можуть набувати у власність земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій згідно міжнародних договорів.

Нормативно **міжнародний договір України** визначається, як *«укладений у письмовій формі з іноземною державою або іншим суб'єктом міжнародного права, який регулюється міжнародним правом, незалежно від того, міститься договір в одному чи декількох пов'язаних між собою документах, і незалежно від його конкретного найменування (договір, угода, конвенція, пакт, протокол тощо)»* (ЗУ «Про міжнародні договори України»).

Відповідно до ст.2 Віденської Конвенції про дипломатичні зносини від 18.04.1961 р., ратифікованої Указом Президії ВР СРСР від 11.02.1964 р. № 2208-VI, дипломатичні відносини між державами та заснування постійних дипломатичних представництв здійснюється за взаємною згодою, тобто шляхом укладення відповідних міжнародних договорів.

Так, 11.04.2015 р. між КМУ та урядом Естонської Республіки укладена угода про умови розміщення дипломатичних представництв України в Естонській Республіці та Естонської Республіки

¹³⁰ Международная правосубъектность (некоторые вопросы теории). Под ред. Д.И. Фельдмана. М. : Юрид. лит, 1971. С. 17.

¹³¹ Малинин С. А. Правосубъектность международных организаций. Правоведение, 1992. № 5. С. 54.

в Україні (ратифікована ЗУ «Про ратифікацію Угоди між Кабінетом Міністрів України та Урядом Естонської Республіки про умови розміщення дипломатичних представництв України в Естонській Республіці та Естонської Республіки в Україні» від 17.06.2015 р. № 527-III), згідно якої Сторони на умовах взаємності передають одна одній у власність (Українська сторона також і у користування строком на 49 р.) земельні ділянки *«за домовлену плату 1 (один) Євро»*. Також, кожна із Сторін має право сама здійснювати проектування, забудову, використання та благоустрій, на отриманих за цією Угодою земельних ділянок для розміщення дипломатичних представництв, з дотриманням законодавства держави перебування. На підставі цієї Угоди за рішенням Київської міської ради від 14.07.2016 р. № 765/765 земельна ділянка 0,0298 га, розташована по вул. Пушкінська, 43-Б, Шевченківського району м. Київ, була продана Естонській Республіці за 1 (одне) Євро для обслуговування, ремонтно-реставраційних робіт та пристосування під будівлю Посольства Естонської Республіки в Україні. При цьому різниця між сумою продажу та вартістю даної земельної ділянки, яка визначена експертною грошовою оцінкою, підлягала компенсації з Державного бюджету України.

Для іноземних держав ст. 129 ЗКУ встановлений **особливий порядок продажу земельних ділянок**, відповідно до якого продаж земельних ділянок державної власності здійснюється КМУ (а якщо на них розташовані об'єкти, які підлягають приватизації здійснюється органами приватизації) за погодженням з ВРУ, а комунальної власності – місцевими радами за погодженням з КМУ. При цьому, є підстави вважати, що якщо між КМУ та іноземною державою укладений міжнародний договір щодо продажу конкретної земельної ділянки комунальної власності, то уряд вже надав своє погодження на її продаж відповідно до вимог ч. 2 ст. 129 ЗКУ.

Таким чином, **іноземні держави можуть набувати земельні ділянки у власність лише для конкретно встановленої мети**, на умовах, визначених укладеним з Україною міжнародним договором, при погодженні КМУ та/або ВРУ та шляхом прийняття органом державної влади або органом місцевого самоврядування, які є розпорядником земельної ділянки, відповідного рішення.

ЦКУ, крім іноземних юридичних осіб та іноземних держав, суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) також визначає міжнародні організації (ч. 3 ст. 374). Оскільки, ЗУ «Про

міжнародні договори України» до міжнародних організацій віднесені лише міжнародні міжурядові організації (ст.1), то саме останні є підстави вважати суб'єктами права власності на землю.

Міжнародна міжурядова організація є об'єднанням держав, створене на основі договору з метою досягнення спільних цілей, для якого характерним є членство держав, установчого міжнародного договору, постійних органів, здійснення діяльності в інтересах держав-членів, з повагою їхнього суверенітету як суб'єкту міжнародного права¹³². Кожна міжнародна організація володіє тільки їй притаманним обсягом правосуб'єктності, межі якої чітко визначені в установчому договорі, укладеному державами-членами цієї організації¹³³. Всі міжнародні організації володіють низкою прав та обов'язків, покладеними на неї державами-членами та набутими шляхом укладення міжнародних договорів з іншими суб'єктами міжнародного права, можуть брати участь у створенні норм міжнародного права й можуть застосовувати примус для виконання цих норм.

Складовими елементами міжнародної правосуб'єктності міжнародних організацій є: 1) право укладати міжнародні договори з державами та міжнародними організаціями; 2) право визнання держав та урядів через прийняття до членів організації; 3) право на співпрацю з іншими суб'єктами міжнародного права¹³⁴.

Варто зауважити, що ЗКУ не містить прямих положень про порядок продажу земельних ділянок міжнародним міжурядовим організаціям, тож у цьому випадку є підстави застосовувати приписи, що регулюють подібні за змістом земельні відносини (аналогію закону), а саме ст.ст. 85, 129 ЗКУ.

¹³² Мокій А.І. , Яхно Т.П. , Бабець І.Г. Міжнародні організації. Навч. посіб. К.: Центр учбової літератури, 2011. С. 24.

¹³³ Schermers Henry G. International Institutional Law. Henry G. Schermers and Niels M. Blokker. 3-rd Revised ed. Hague. London. Boston : Martinus Nijhoff Publisher. 1997. P.1096.

¹³⁴ Буткевич В. Г. Міжнародне право. Основи теорії. За ред. Буткевич В. Г., Мицик В. В., Задорожній О. В. К. : Либідь, 2003. С. 318.

§ 11. Підстави набуття та припинення права власності на землю

Підставами набуття права власності на земельну ділянку є передбачені законом юридичні факти, з якими норми права пов'язують встановлення правовідносин власності на земельну ділянку. В цивілістичній літературі за принципом врахування «обґрунтованості (базису) прав» розрізняють первинні і похідні способи набуття права власності. **Первинними** є такі способи, де права власника не ґрунтуються на правах інших осіб (з-поміж інших це: безхазяйна річ (ст.ст. 335, 344 ЦКУ); приватизація (ст. 345 ЦКУ)). **Похідні способи**, навпаки, припускають, що право набувача ґрунтується на праві відчужувателя речі (договір, спадкування)¹³⁵.

Крім того, як зазначає О. Дзера зберігає свою практичну значимість поділ підстав набуття права власності на універсальні (загальні) та спеціальні¹³⁶. **Універсальними (загальними)** способами майно може набуватися будь-якими особами (придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, за іншими цивільно-правовими угодами), а **спеціальні способи** застосовуються лише для набуття права власності окремими суб'єктами. На нашу думку, саме через універсальний (загальний) спосіб можна виокремити особливості підстав набуття права власності на землі приватної, колективної, комунальної та державної власності.

Спеціальними підставами набуття права приватної власності на земельну ділянку є:

- набувальна давність (ст. 344 ЦКУ та ст. 119 ЗКУ);
- приватизація (ст. 345 ЦКУ, ст.ст. 116, 118, 121 ЗКУ);
- виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості) із земель колективної власності (ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»);
- спадкування за законом (глава 86 ЦКУ).

Спеціальними підставами набуття права колективної власності на земельну ділянку є:

¹³⁵ Харитонов Є.О. , Харитонova О.І. , Некріт К.Г. Право власності: навчальний посібник. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2018. С. 189-190.

¹³⁶ Цивільне право України: Підручник: у 2-х кн. За ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. К.: Юрінком Інтер, 2002. Кн. 1. С. 332.

- передача із земель комунальної власності або державної власності (ст. 10 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство»);

Спеціальними підставами набуття права державної власності на земельну ділянку можуть бути:

- передача із земель комунальної власності у державну власність (ст. 117 ЗКУ);

- розмежування земель державної та комунальної власності (ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності»);

- викуп для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності органом державної влади (ст. 350 ЦКУ, ст. 350 ЗКУ);

- передача земельної ділянки, яка за законом не може належати окремій особі (ст. 348 ЦКУ, ст.ст. 81, 82 ЗКУ);

- реквізиція (ст. 353 ЦКУ);

- конфіскація (ст. 354 ЦКУ);

- примусове вилучення (націоналізації) земельних ділянок, які перебувають у власності РФ та її резидентів.

Спеціальними підставами набуття права комунальної власності на земельну ділянку можуть бути:

- розмежування земель державної та комунальної власності (ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності»);

- перехід із земель державної власності відповідно до закону (п. 24 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ);

- перехід із земель колективної власності відповідно до закону (ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні»);

- передача із земель державної власності у комунальну власність (ст. 117 ЗКУ);

- встановлення (зміна) меж населеного пункту (ст.ст. 173, 174 ЗКУ);

- прийняття спадщини або переходу в їхню власність земельних ділянок, визнаних судом відумерлою спадщиною (ч. 5 ст. 83 ЗКУ);

– визнання майна безхазяйним (ст. 335 ЦКУ, ст. 14¹ ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»).

Окрім наведених спеціальних підстав, суб'єкти земельного права також можуть набувати земельні ділянки у власність на загальних підставах (придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, за іншими цивільно-правовими угодами, спадкування, на підставі рішення суду тощо).

Підставами припинення права власності на земельну ділянку є передбачені законом юридичні факти (певні обставини), з якими норми права пов'язують перехід його до іншої особи, а саме:

- добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
- припинення юридичної особи чи смерті власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
- відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
- викупу пам'яток культурної спадщини;
- відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності або з мотивів суспільних потреб;
- конфіскація за рішенням суду;
- реквізиція в адміністративному порядку;
- невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, встановлених законом;
- примусове вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (ст. 140 ЗКУ, ст. 346 ЦКУ).

§ 12. Гарантії права власності на землю

Згідно із ст. 14 Конституції України *«Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону»*.

З наведених конституційних положень держава гарантує всім суб'єктам права власності на землю рівні умови захисту їх прав. Зміст даних гарантій визначений ЗКУ та ЦКУ.

За загальним правилом, **власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку**, крім її викупу для задоволення суспільних потреб, або як виняток, примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності (в умовах воєнного або надзвичайного стану) за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості на підставі та в порядку, встановлених законом (ст. 153 ЗКУ). Організаційні-правові та фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності встановлені ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Зміст гарантій права власності на землю полягає в тому, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, а також інші фізичні та юридичні особи, іноземні держави без рішення суду не мають права втручатись у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою або встановлювати непередбачені законодавчими актами додаткові обов'язки чи обмеження. За неправомірне втручання та завдану шкоду власнику земельної ділянки винні особи несуть відповідальність та зобов'язані відшкодувати завдані збитки (ст.ст. 154, 155 ЗКУ).

Відповідно до ст. 156 ЗКУ **власники землі мають право на відшкодування збитків**, заподіяних внаслідок:

- вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісogосподарським виробництвом;
- тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;
- встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;
- погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;

- приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;
- неoderжання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки;
- використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі;
- використання земельних ділянок для потреб надрокористування для геологічного вивчення, у тому числі дослідно-промислової розробки, корисних копалин з подальшим видобуванням корисних копалин (промислової розробки родовищ) загальнодержавного та місцевого значення та/або видобування корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення та для будівництва і розміщення споруд (об'єктів), пов'язаних із зазначеним видом діяльності.

Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затверджений постановою КМУ від 19.04.1993 р. № 284.

Втілення гарантій права власності на землю також забезпечується шляхом визначення **способів захисту права власності громадян та юридичних осіб на приналежні їм земельні ділянки** (ст. 152 ЗКУ, ст.ст. 387, 391 ЦКУ), що може здійснюватися шляхом:

- усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження земельною ділянкою;
- витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння;
- 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;
- визнання недійсною угоди (договору), на підставі якої відбулося набуття, зміна або припинення права власності на земельну ділянку;
- визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, на підставі яких відбулося набуття, зміна або припинення права власності на земельну ділянку;
- відшкодування заподіяних збитків;
- застосування інших, передбачених законом, способів.

Наведені способи передбачають наявність земельного спору та ймовірність порушення права власності. Захист даної категорії

земельних спорів може відбуватися у судовому та адміністративному порядку (органами місцевого самоврядування). Крім того, власник, який має достатні підстави передбачати можливість порушення свого права власності іншою особою в майбутньому, може звернутися до суду з вимогою про заборону вчинення нею дій, які можуть порушити його право, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню (ч. 1 ст. 386 ЦКУ).

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Поняття права власності на землю в об'єктивному та суб'єктивному розумінні.
2. Назвіть форми права власності на землю та їх особливості.
3. Розкрийте зміст права власності на землю та межі його здійснення.
4. Який обсяг прав та обов'язків власників земельних ділянок?
5. На які природні об'єкти розповсюджується право власності на землю?
6. Розкрийте суть права власності на землю Українського народу та механізм його здійснення.
7. Назвіть суб'єктів права державної та комунальної власності на землю.
8. Які особливості розподілу земель колективної власності на землю?
9. Назвіть підстави набуття та припинення права власності на земельну ділянку.
10. Розкрийте зміст гарантій права власності на землю.

РОЗДІЛ 5.

ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

- § 1. Поняття та зміст права землекористування*
 - § 2. Види права землекористування*
 - § 3. Право постійного землекористування*
 - § 4. Право орендного землекористування*
 - § 5. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій)*
 - § 6. Захист права землекористування*
-

§ 1. Поняття та зміст права землекористування

Право користування земельною ділянкою або землекористування прийнято розглядати в різних аспектах: як правовий інститут, суб'єктивне право і як правовідносини.

Як **правовий інститут право землекористування** є групою правових норм, які регулюють підстави і порядок виникнення, зміни і припинення права володіння і користування земельними ділянками у зв'язку з добуванням та вилученням їх корисних властивостей суб'єктами, які здійснюють право землекористування (землекористувачами), а також регламентують правовий статус землекористувачів. Норми цього інституту є похідними від інституту права власності на землю, оскільки саме за волевиявленням власника або розпорядника (для органів державної влади та органів місцевого самоврядування, інша фізична чи юридична особа за довіреністю) земельної ділянки остання передається у користування. Разом з тим, у передбачених законодавством випадках, право землекористування також може пе-

редаватися орендарем земельної ділянки в користування іншій особі (ч.ч. 5 і 6 ст. 93 ЗКУ).

Основними принципами права землекористування є: принцип пріоритету вимог екологічної безпеки в процесі використання земель (ст. 5 ЗКУ); використання земельних ділянок за основним цільовим призначенням (ст. 5 ЗКУ); забезпечення раціонального використання та охорони земель (ст. 5 ЗКУ); принцип пріоритетності земель сільськогосподарського призначення (ст. 23 ЗКУ); забезпечення гарантій прав на землю (ст. 5 ЗКУ); принцип платності використання земель (ст. 206 ЗКУ).

Сутність права землекористування як правовідносин полягає у здійсненні землекористувачами своїх прав та обов'язків у процесі використання земельних ділянок з метою добування та вилучення їх корисних властивостей.

Суб'єктивне право землекористування – це сукупність правових норм, які регулюють відносини щодо володіння і користування земельними ділянками їх землекористувачами з метою добування корисних властивостей землі (тобто правомочності землекористувачів). Обсяг та межі права землекористування визначаються власником або розпорядником земельної ділянки при її передачі у користування.

Право землекористування виникає у землекористувача на підставі окремого правового титулу (речового права оренди, постійного користування, емфітевзису, суперфіцію), який є правовою підставою для використання конкретної земельної ділянки (земельних ділянок). При цьому, наявність окремого правового титулу на використання земельної ділянки слід відрізняти від використання земельної ділянки з дозволу або погодження її власника на зобов'язальному праві. Законодавство містить положення про можливість користування земельними ділянками без надання відповідного правового титулу, на основі дозволу або погодження про використання ділянки зобов'язального характеру, яке, за відсутності спеціальної заборони, можливо в усіх випадках, а не лише тоді, коли така можливість передбачена законом¹³⁷. Це, зокрема, положення про використання земельних ділянок водного фонду для рибальства, яке «здійснюється за

¹³⁷ Мірошніченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. С. 163.

згодою їх власників або за погодженням із землекористувачами» (ч. 5 ст. 59 ЗКУ); про користування лісокористувачами земельних ділянок лісогосподарського призначення, яке «здійснюється без вилучення земельних ділянок» (ст. 18 ЛКУ) та інші.

Суб'єктами права землекористування виступають фізичні особи, юридичні особи, ТГ, органи державної влади, органи місцевого самоврядування, міжнародні організації та іноземні держави, які у встановленому Конституцією України, міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана ВРУ та законами України порядку на підставі окремого правового титулу набувають статусу землекористувачів, у зв'язку з чим у них виникають суб'єктивні земельні права та обов'язки. Правовідносини землекористування завжди виникають між власником або розпорядником земельної ділянки та її землекористувачем. В даних правовідносинах іноземці, особи без громадянства, міжнародні організації та іноземні держави на рівні з іншими суб'єктами, можуть бути землекористувачами земельних ділянок будь-якої категорії земель та форми власності.

Необхідною умовою виникнення у суб'єкта права землекористування та відповідних правовідносин є наявність у нього земельної правоздатності та земельної дієздатності, які в залежності від статусу суб'єкта можуть бути різними за своїм змістом та обсягом (особливо для юридичних осіб, іноземців, осіб без громадянства, міжнародних організацій та іноземних держав).

Підставою виникнення суб'єктивного права землекористування є прийняття власником або розпорядником земельної ділянки рішення про передачу її в користування та/або укладення відповідного цивільно-правового договору. Моментом виникнення права землекористування є його державна реєстрація в ДРП (але не виключно, з цього приводу дивись Розділ 21 «Правове регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану»).

Об'єктом права землекористування є те, з приводу чого виникають, змінюються та припиняються правовідносини землекористування. Зокрема, це конкретно визначена земельна ділянка (або її частина) державної, комунальної, колективної або приватної власності, яка має кадастровий номер, установлені межі, певне місце розташування, визначені щодо неї права, категорію земель за основним цільовим призначенням, склад угідь, встановлені щодо неї обтяження прав та обмеження в її використанні.

Об'єкти права землекористування класифікують за різними ознаками, в залежності від того за рахунок яких земель вони надані в користування (державної, комунальної, колективної, приватної власності), за основним цільовим призначенням (сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення) та іншими.

Зміст права землекористування становлять права та обов'язки землекористувачів.

Право користування земельною ділянкою розуміється, як юридично забезпечена можливість суб'єкта здійснювати господарське та інше безпосереднє використання земельної ділянки з метою отримання доходів та інших її корисних властивостей.

Права землекористувачів встановлюються законом (ст. 95 ЗКУ) або договором, тому за наявності відповідних правових підстав вони мають право:

- володіти та користуватися земельною ділянкою;
- передавати земельну ділянку в суборенду (за згодою власника або згідно умов договору);
- самостійно господарювати на земельній ділянці та отримувати доходи;
- власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
- використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди;
- переважне право на придбання орендованої земельної ділянки у власність у разі її продажу, за умови сплати ціни, за якою вона продається;
- переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк;
- відчувувати право на оренту земельної ділянки (у передбачених законом випадках);
- в односторонньому порядку відмовитися від права користування земельною ділянкою;
- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

– на судовий та позасудовий захист свого права землекористування та інше.

Наведений перелік прав землекористувачів може розширюватися або обмежуватися приписами законодавства та умовами договору.

Так, землекористувачі в межах наданих їм у користування земельних ділянок мають право без спеціальних дозволів та гірничого відводу видобувати корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів, а також підземні води (крім мінеральних) для всіх потреб, крім виробництва фасованої питної води, за умови, що обсяг видобування підземних вод із кожного з водозаборів не перевищує 300 кубічних метрів на добу. Землекористувачі, які є сільськогосподарськими товаровиробниками, частка сільськогосподарського товаровиробництва яких за попередній податковий (звітний) рік дорівнює або перевищує 75 відсотків в межах наданих їм у користування земельних ділянок також мають право без спеціальних дозволів та гірничого відводу видобувати підземні води (крім мінеральних) для сільськогосподарських, виробничих, а також власних господарсько-побутових потреб (ст. 23 КУпН).

На відміну від власника земельної ділянки, землекористувач не може використовувати для рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт розташовані на земельній ділянці водні об'єкти. Останні можуть стати об'єктом користування (оренди) для зазначених цілей лише на підставі договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом (ч. 1 ст. 51 ВКУ). При цьому, державні підприємства, установи і організації (інші підприємства, установи і організації, в яких створено спеціалізовані служби по догляду за водними об'єктами) можуть використовувати на праві постійного користування земельні ділянки водного фонду для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, а також ведення аквакультури тощо, а військові частини Державної прикордонної служби України (далі – Держприкордонслужба) у межах прикордонної смуги – для будівництва, облаштування та утримання інженерно-тех-

нічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій (ч. 3 ст. 51, ч. 2 ст. 85 ВКУ).

Особливим для землекористувачів також є порядок користування лісами. За загальним правилом право приватної власності на ліси у громадян та юридичних осіб України виникає та припиняється з дня державної реєстрації відомостей про це в ДРП на земельну лісову ділянку (ч. 1 ст. 13, ч. 1 ст. 15 ЛКУ). Ліс, як тип природного комплексу (екосистема), у якому поєднуються переважно деревна та чагарникова рослинність з відповідними ґрунтами, трав'яною рослинністю, тваринним світом, мікроорганізмами та іншими природними компонентами, що взаємопов'язані у своєму розвитку (ст. 1 ЛКУ), може бути окремим об'єктом постійного або тимчасового користування. У тимчасове (короткострокове або довгострокове) користування ліси державної, комунальної або приватної власності передаються без вилучення земельних лісових ділянок у постійних користувачів лісами на підставі рішення їх власника або розпорядника (ст. 18 ЛКУ). Тож, право землекористувача земельної лісової ділянки на користування розташованою на ній лісовою рослинністю, за рішенням її власника або розпорядника, може бути обмежено в інтересах інших осіб.

Обов'язки землекористувачів визначені ст. 96 ЗКУ, вони зобов'язані:

- забезпечувати використання земельної ділянки за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки;
- додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- своєчасно сплачувати встановлений земельний податок або орендну плату;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості земельної ділянки;
- своєчасно надавати відповідним органам державної влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;
- не допускати випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища;
- обкошувати (з прибиранням скошеного) та оборювати земельні ділянки, прилеглі до торфовищ, полезахисних лісових смуг, луків, пасовищ, ділянок із степовою, водно-болотною та іншою природною рослинністю, у смугах відведення автомобільних доріг і залізниць;
- не допускати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок з порушенням встановлених законом умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту;
- не допускати псування земель, забруднення їх хімічними і радіоактивними речовинами, нафтою та нафтопродуктами, неочищеними стічними водами, виробничими та іншими відходами та ін.

§ 2. Види права землекористування

В основу класифікації права землекористування можуть бути покладені ознаки чи критерії, які відображають спільні та відмінні риси між окремими його видами.

В залежності від виду основного цільового призначення земельної ділянки розрізняють: *право сільськогосподарського землекористування* та *право несільськогосподарського землекористування*.

За суб'єктом права землекористування: *право землекористування громадян, іноземних громадян, осіб без громадянства, юридичних осіб, ТГ, органів державної влади, органів місцевого самоврядування, міжнародних організацій та іноземних держав*.

За строком землекористування: *постійне* (без встановленого строку) та *тимчасове* (до 50 рр.).

За обсягом повноважень землекористувача: *повний обсяг* (на підставі правового титулу, що виключає користування земельною ділянкою її власником та іншими особами (право

постійного користування, оренда, емфітевзис, суперфіцій) або **обмежений обсяг** (коли право землекористування може «співіснувати» з іншим правом користування (земельний сервітут, право загального землекористування тощо))¹³⁸.

За **платністю землекористування**: **платне** (постійне користування, оренда, емфітевзис, суперфіцій) та **безоплатне** (загальне землекористування, право використання земельної ділянки тимчасового землекористувача тощо).

За **відношенням до права власності**: **первинне землекористування** (коли земельна ділянка передається в користування її власником або розпорядником – постійне користування, оренда, емфітевзис, суперфіцій) або **вторинне землекористування** (коли земельна ділянка передається в користування її законним користувачем (орендарем) – суборенда).

За **визначеністю кола землекористувачів**: **загальне землекористування** (можливість всіх суб'єктів вільно, безоплатно користуватися землями без закріплення її на окремому правовому титулі за окремими особами), **сумісне землекористування** (можливість сумісних землекористувачів, пов'язаних між собою певними правами та обов'язками, користуватися земельною ділянкою, закріпленому за ними на окремому правовому титулі) та **відокремленим** (коли земельна ділянка закріплюється за однією особою на окремому правовому титулі)¹³⁹.

§ 3. Право постійного землекористування

Нормативно **право постійного користування земельною ділянкою** визначається як «*право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку*» (ч. 1 ст. 92 ЗКУ).

Особливості цього права землекористування полягають у його суб'єктно-об'єктному складі, а також у підставах його виникнення, зміни та припинення.

¹³⁸ Мірошниченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. С. 168, 169.

¹³⁹ Шульга М.В., Багай Н.О., Гордєєв В.І. Земельне право: підручник. Х.: Право, 2013. С. 147-149.

Перелік суб'єктів, які можуть набувати права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності є обмеженим, відповідно до ч. 2 ст. 92 ЗКУ до них відносяться:

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

Разом з тим, **постійними користувачами земель водного фонду** можуть бути лише:

- державні водогосподарські організації для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, а також ведення аквакультури тощо;
- державні підприємства для розміщення та догляду за державними об'єктами портової інфраструктури;
- державні рибогосподарські підприємства, установи і організації для ведення аквакультури;

– водогосподарські спеціалізовані організації, інші підприємства, установи і організації, в яких створено спеціалізовані служби по догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами та підтриманню їх у належному стані.

– військові частини Держприкордонслужби у межах прикордонної смуги з метою забезпечення національної безпеки і оборони для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій (ч. 3 ст. 59 ЗКУ, ст. 85 ВКУ).

На відміну від орендного землекористування **право постійного користування виникає** на підставі рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування, відповідно до повноважень, встановлених ст. 122 ЗКУ, і не потребує укладення окремого цивільно-правового договору. Моментом його виникнення є його державна реєстрація у ДРП, а до 01.01.2013 р. право постійного користування посвідчувалося державним актом на право постійного користування земельною ділянкою, зареєстрованим у передбаченому на той час законом порядку.

Також, право постійного користування **може виникати в результаті його «автоматичного» переходу** при переході права власності, оперативного управління, господарського відання на об'єкт нерухомого майна (будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, що розміщений на земельній ділянці державної або комунальної власності, до набувача (ч. 5 ст. 120 ЗКУ), при реорганізації юридичної особи (ч. 1 ст. 104 ЦКУ), або вноситься державою до статутного капіталу господарського товариства, утвореного відповідно до ЗУ «Про особливості утворення акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування» або визначеного ч. 1 ст. 1 ЗУ «Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності».

Теоретично, за змістом ст.ст. 1218 і 1219 ЦКУ право постійного користування земельною ділянкою, що належало спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті, може входити до складу спадщини, скільки дане право нерозривно не пов'язано з особою спадкодавця. У цьому контексті Велика Палата ВС у постанові від 23.06.2020 р. по справі № 179/1043/16-ц висувала, що: «п. 51.3. *Право постійного користування земельною ділянкою, яку отримав для ведення селянського (фермерського)*

господарства його засновник, може бути об'єктом спадкування, якщо зазначена особа до її смерті не змогла створити (зареєструвати) селянське (фермерське) господарство. У такому разі право постійного користування зазначеною ділянкою входить до складу спадщини у разі смерті цієї особи та може бути успадкованим лише для мети, для якої це право отримав спадкодавець¹⁴⁰. Тож, спадкоємець (громадянин або юридична особа) може набути право постійного користування на земельну ділянку у порядку спадкування незалежно від того, що це не передбачено ч. 1 ст. 59 ЗКУ.

Об'єктами права постійного користування можуть бути лише земельні ділянки державної або комунальної власності будь-якої категорії земель.

Постійний землекористувач може володіти та користуватися переданою йому у постійне користування земельною ділянкою відповідно до її цільового призначення та мети її передачі. Також він може змінювати цільове призначення переданої йому у постійне користування земельної ділянки, яка віднесена до категорій земель житлової та громадської забудови, земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, а також земельних ділянок (крім земельних ділянок, розташованих на територіях, об'єктах природно-заповідного фонду, та земельних ділянок лісгосподарського призначення), на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у приватній власності землекористувача (ч. 2 ст. 20 ЗКУ).

Суб'єктивне право постійного користування земельною ділянкою **відрізняється від суб'єктивного права оренди** рядом особливостей та переваг:

- право постійного землекористування є безстроковим і може бути припинено лише з підстав, передбачених законодавством;
- права і обов'язки постійних землекористувачів визначені чинним земельним законодавством і не підлягають договірному регулюванню;
- постійні землекористувачі сплачують земельний податок, розмір якого встановлюється відповідно до чинного законодавства, на відміну від договірного характеру орендної плати;

¹⁴⁰ Постанова Великої Палати ВС від 23.06.2020 р. у справі № 179/1043/16-ц (Провадження № 14-63цс20). URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/90458957>.

– земельні ділянки передаються у постійне користування за рішенням власника або розпорядника земельної ділянки державної або комунальної власності, без укладення цивільно-правового договору;

– на відміну від орендарів земельних ділянок, постійні користувачі земельних ділянок не мають право передавати їх у вторинне землекористування (за винятком передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім державних, комунальних підприємств, установ, організацій) в оренду строком до 1-го р. для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, який підлягає державній реєстрації у книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах правового режиму воєнного стану відповідно до пп. 8 п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ).

Ще однією особливістю права постійного користування є можливість його зміни або припинення шляхом вилучення земельної ділянки (або її частини) для суспільних та інших потреб за рішенням її власника або розпорядника відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗКУ. Обов'язковою умовою вилучення земельної ділянки (її частини) із постійного користування має бути наявність письмової, нотаріально оформленої згоди землекористувача, а в разі її відсутності дане питання вирішується в судовому порядку. При цьому, вилучення частини земельної ділянки з постійного користування не призводить до припинення самого права, в такому випадку лише змінюється в бік зменшення площа земельної ділянки.

§ 4. Право орендного землекористування

Право оренди земельної ділянки – *«це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності»* (ч. 1 ст. 92 ЗКУ, ст. 1 ЗУ «Про оренду землі»).

Характерними рисами орендного землекористування є:

1) встановлений строк володіння та користування земельною ділянкою:

– від 5 до 50 рр. при укладенні концесійного договору;

– від 7 до 50 рр. стосовно земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які передаються в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства;

– від 10 до 50 рр. при укладенні концесійного договору щодо будівництва та подальшої експлуатації автомобільних доріг;

– від 10 до 50 рр. стосовно земельних ділянок меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, які передаються в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства;

– від 25 до 50 рр. для земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які передаються в оренду для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду);

– від 30 до 50 рр. стосовно земельних ділянок, які передаються в оренду для створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності;

– до моменту державної реєстрації права власності на орендовану земельну ділянку у разі передачі в оренду нерозподілених земельних ділянок або невитребуваних земельних часток (паїв) із земель колективної власності;

2) *платність за володіння та користування земельною ділянкою*, при цьому розмір орендної плати встановлюється:

– за користування земельною ділянкою державної, комунальної та колективної власності (стосовно нерозподілених земельних ділянок та невитребуваних земельних часток (паїв)) у відсотках від її нормативної грошової оцінки або від вартості рілля по області якщо її нормативна грошова оцінка не проведена;

– за користування земельною ділянкою приватної власності за домовленістю між орендодавцем та орендарем земельної ділянки, але річна сума платежу не може бути менше 3 відсотків її нормативної грошової оцінки;

3) *засноване на договорі володіння та користування земельною ділянкою*, який укладається між власником або розпорядником (орендодавцем) земельної ділянки та її орендарем (суборендарем);

4) *мета використання орендованої земельної ділянки*, яка визначається умовами договору оренди землі в межах категорії земель за основним видом цільового призначення земельної ділянки.

Об'єктом орендного землекористування можуть бути сформовані земельні ділянки з кадастровими номерами (за винятками, встановленими в умовах правового режиму воєнного стану), певним місцем розташування, визначеними в натурі (на місцевості) межами. При цьому, відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок разом з розміщеними на них насадженнями, лісами, водними об'єктами, цілісними майновими комплексами, будівлями, спорудами тощо, регулюються ЗКУ, ЗУ «Про оренду землі», з урахуванням особливостей, передбачених ВКУ, ЛКУ, ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» та інших нормативно-правових актів.

Земельна ділянка, яка є об'єктом договору оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди у ДРП, якщо інше не встановлено законом.

Утім, не всі земельні ділянки підлягають передачі в оренду, це зокрема стосується штучно створених у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, розташованих у прибережній захисній смузі водних об'єктів, крім випадків, передбачених законом (ч. 3 ст. 92 ЗКУ), а також земельних ділянок, на яких розташовані поховання (ч. 1 ст. 28 ЗУ «Про поховання та похоронну справу»).

Особливим об'єктом орендних відносин є земельна частка (пай), оскільки вона ще не сформована у земельну ділянку, не має кадастрового номера, не виділена в натурі (на місцевості), але відповідно до абз. 1 Розділу IX «Перехідні положення» ЗУ «Про оренду землі» може передаватися в оренду громадянами – власниками сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) відповідних земельних ділянок. Детальніше правова природа земельної частки (паю) буде розглянута у Розділі 7 «Право на земельну частку (пай)».

Орендодавцями земельних ділянок можуть бути їх власники або уповноважені ними особи, а також їх орендарі та інші землекористувачі у передбачених законом та договором випадках. При укладення договору оренди землі орендодавці земельних

ділянок передають на певний строк своєї правомочності щодо володіння та користування земельною ділянкою.

Орендодавцями земельних ділянок:

– **приватної власності** є громадяни України, іноземці, особи без громадянства та юридичні особи;

– **державної власності** є КМУ, районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, військово-цивільні адміністрації, військові адміністрації, Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальні органи, Рада міністрів АРК;

– **комунальної власності** є сільські, селищні, міські (районні у місті) ради (ч. 1 ст. 122 ЗКУ);

– **спільної власності ТГ** є районні, обласні ради та ВР АРК (ч. 2 ст. 122 ЗКУ);

– **колективної власності** є сільські, селищні, міські ради та збори власників земельних часток (паїв) (ст. 13 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», ст. 8 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство»).

Орендодавцем земельної ділянки, що входить до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування або неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців з дня відкриття спадщини, є особа, яка управляє спадщиною, нею може бути сільська, селищна, міська рада за місцезнаходженням такої земельної ділянки (ч. 5 ст. 4 ЗУ «Про оренду землі», ч. 1 ст. 1285 ЦКУ).

Земельні ділянки приватної власності передаються в оренду на підставі договору оренди землі, істотні умови та порядок укладення, зміни та припинення якого визначені ЗКУ, ЦКУ та ЗУ «Про оренду землі».

Передача в оренду земельних ділянок із земель державної та комунальної власності здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, передбачених ч. 2 ст. 134 ЗКУ, на підставі рішень органів державної влади або органів місцевого самоврядування. Земельні ділянки колективної власності передаються в оренду за рішенням сільської, селищної, міської ради, на території якої розташована відповідна земельна ділянка.

Прийняте рішення компетентного органу є основою для визначення умов та укладення договору оренди землі.

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за домовленістю сторін може бути посвідчений нотаріально, в такому випадку внесення змін до договору оренди землі або його розірвання також підлягає нотаріальному посвідченню.

Істотні умови договору оренди землі визначені ст. 15 ЗУ «Про оренду землі», якими зокрема є:

1) *для всіх договорів оренди землі:*

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); дата укладення та строк дії договору оренди землі; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;

2) у разі укладення *договору оренди в порядку обміну правами користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення*, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, у такому договорі також зазначається договір, взамін якого він укладений;

3) *договір оренди земельної ділянки під полезахисною лісовою смугою* також має містити умови щодо утримання та збереження таких смуг і забезпечення виконання ними функції агролісотехнічної меліорації;

4) у *договорі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом* також зазначаються наступні умови:

- розмір орендної плати за водний об'єкт;
- об'єм та площа водного об'єкта (водного простору), у тому числі рибогосподарської технологічної водойми;
- перелік гідротехнічних споруд, лінійних споруд, мостових переходів, а також інших об'єктів інфраструктури, розташованих на земельній ділянці (за наявності), їх характеристики та стан;
- зобов'язання орендаря щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування.
- невід'ємною складовою такого договору є наявність затвердженого паспорту водного об'єкта.

Типові форми договору оренди землі та договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, затверджені КМУ (постанови від 03.03.2004 р. № 220 та від 02.06.2021 р. № 572), але за згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися також інші умови.

З 01.01.2013 р. договір оренди землі вважається укладеним та набирає чинності з моменту коли сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору та його підписання сторонами, а право оренди земельної ділянки згідно такого договору виникає з моменту його державної реєстрації у ДРП. При цьому слід зауважити, що момент державної реєстрації права оренди земельної ділянки не впливає на момент набрання чинності таким договором.

Договір оренди землі, при наявності у його змісті умови про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено може бути поновлений на такий самий строк і на таких самих умовах без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з ДРП відомостей про його поновлення. У такому разі після настання відповідної дати закінчення дії договору державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк (ст. 126 ЗКУ).

Після закінчення строку дії договору оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк. Порядок реалізації даного права орендаря визначений ст. 33 ЗУ «Про оренду землі».

Орендарями земельних ділянок можуть бути громадяни, іноземці, особи без громадянства, юридичні особи, громадські об'єднання, релігійні організації, ТГ, органи державної влади, органи місцевого самоврядування, міжнародні об'єднання і організації, іноземні держави.

Права та обов'язки орендодавців та орендарів земельних ділянок встановлені ст.ст. 95, 96 ЗКУ, ст.ст. 24, 25 ЗУ «Про оренду землі», ст. 51 ВКУ, ст. 23 КУпН, іншими нормативно-правовими актами, а також можуть визначатися умовами договору оренди землі.

Власники та орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди можуть

обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів оренди (суборенди) відповідних земельних ділянок (ч. 3 ст. 37¹ ЗКУ). У такому разі укладення договору суборенди не потребує згоди орендодавця, але при цьому орендар залишається відповідальним перед орендодавцем за виконання договору оренди. Припинення дії одного з договорів оренди, суборенди земельної ділянки, укладених у порядку обміну правами користування, припиняє дію іншого договору оренди, суборенди, укладеного взамін, про що обов'язково зазначається у таких договорах.

Право оренди земельною ділянкою сільськогосподарського призначення приватної власності за письмовим договором може відчужуватися, передаватися у заставу її орендарем без погодження із власником такої земельної ділянки, крім випадків, визначених законом. Такий договір є підставою для державної реєстрації переходу права користування у порядку, передбаченому законодавством (ч. 5 ст. 93 ЗКУ).

Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди землі, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди (ч. 2 ст. 8¹ ЗУ «Про оренду землі»).

Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди землі або за письмовою згодою орендодавця (крім випадків, визначених законом). Правовідносини суборендного землекористування виникають, змінюються та припиняються між орендарем земельної ділянки та її суборендарем на підставі договору суборенди земельної ділянки, який укладається в такій же формі, як і договір оренди земельної ділянки. Умови договору суборенди повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити вимогам земельного законодавства, яке регулює орендні правовідносини. Тож, строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі, а в разі припинення дії останнього одночасно припиняється і договір суборенди земельної ділянки.

Перелік об'єктів суборенди є звуженим. Приміром, передача в суборенду земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить АРК, та їх структурних підрозділів, забороняється (ч. 7 ст. 8 ЗУ «Про оренду землі»).

Якщо орендарем земельної ділянки є інвестор із значними інвестиціями, з яким укладено спеціальний інвестиційний договір відповідно до ЗУ «Про державну підтримку інвестиційних проєктів із значними інвестиціями», передача в суборенду земельних ділянок державної або комунальної власності, визначених таким спеціальним інвестиційним договором як необхідні для реалізації інвестиційного проєкту із значними інвестиціями, також забороняється (ч. 8 ст. 8 ЗУ «Про оренду землі»).

Відповідно до ст. 7 ЗУ «Про оренду землі» **перехід права на оренду земельної ділянки відбувається у таких випадках:**

- після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями згідно чинного законодавства (в такому разі зі спадкоємцем або іншою особою укладається новий договір оренди);

- у разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою згідно чинного законодавства (в такому разі з членом сім'ї або іншою особою укладається новий договір оренди);

- у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта на праві оренди, до набувача такого об'єкта одночасно переходить право оренди земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) зазначе-

ного об'єкта, розміщеного на земельній ділянці згідно чинного законодавства (укладення нового договору оренди або внесення змін до попереднього договору оренди не вимагається);

– у разі набуття частки (або окремої частки) у праві спільної власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, якщо такий об'єкт розміщений на земельній ділянці, що перебуває в оренді, набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі з визначенням його співорендарем земельної ділянки. Порядок користування декількома орендарями орендованою земельною ділянкою у такому разі визначається договором, укладеним між ними, або за рішенням суду.

– у разі зміни приватного партнера, концесіонера, що здійснюється у порядку, передбаченому ЗУ «Про концесію» та ЗУ «Про державно-приватне партнерство» право оренди земельної ділянки державної або комунальної власності переходить до нового приватного партнера, концесіонера (в такому разі з новим приватним партнером або концесіонером укладається новий договір оренди).

§ 5. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій)

Емфітевзис та суперфіцій є окремою групою речових прав на нерухоме майно, яке у вітчизняному законодавстві з'явилося з набранням чинності нового ЦКУ у 2004 р. Порядок набуття, зміни та припинення права емфітевзису та суперфіцію регулюється положеннями ЦКУ (Глава 33, Глава 34) та ЗКУ (Глава 16¹). Право емфітевзису та суперфіцію за своїм змістом певною мірою є схожим з правом оренди земельної ділянки. Як і право оренди, зазначені права передаються за плату на певний строк, зберігаються при переході права власності на земельну ділянку, а також можуть відчужуватися її землекористувачами.

Емфітевзис (від грец. *emphyteusis*, що означає обробляти ділянку) – це встановлене договором між власником або розпорядником земельної ділянки і фізичною чи юридичною особою

право користування цією земельною ділянкою для сільсько-господарських потреб.

Характерними рисами права емфітевзису є наступні:

1) виникає на підставі договору про встановлення емфітевзису, який укладається у простій письмовій формі, за умовою власника земельної ділянки може посвідчуватися нотаріально;

2) строк дії договору про встановлення емфітевзису не може перевищувати 50-ти р.;

3) плата за користування, форми, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором за домовленістю сторін, без обов'язкової прив'язки до нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

4) визначеність мети використання земельної ділянки – для сільськогосподарських потреб відповідно до цільового призначення земельної ділянки;

5) право емфітевзису (крім земельних ділянок державно та комунальної власності) може відчужуватися, вноситися до статутного капіталу, передаватися у заставу та успадковуватися.

Договір про встановлення емфітевзису має відповідати загальним вимогам чинності правочину, встановленими ст. 206 ЦКУ та містити умови, які є необхідними для договорів даного виду (об'єкт, плата, строк, розмір та порядок сплати відсотків, які підлягають сплаті власнику у разі продажу права емфітевзису землекористувачем). Типова форма договору емфітевзису нормативно не закріплена, що дає сторонам свободу у визначенні його умов на власний розсуд з дотриманням вимог ЦКУ та ЗКУ.

Об'єктом договору про встановлення емфітевзису може бути сформована земельна ділянка сільськогосподарського призначення з кадастровим номером, встановленими межами, певним місцем розташування та зареєстрованими на неї правами у ДРП.

Сторонами договору про встановлення емфітевзису виступають власник або розпорядник земельної ділянки та особа, яка наділяється правом користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевт). За даним договором власник або розпорядник земельної ділянки відплатно чи безвідплатно передає іншій особі (емфітевту) право користування земельною ділянкою, зберігаючи щодо неї право власності. Зміст права емфітевзису визначають права та обов'язки сторін даного договору.

Власник земельної ділянки має право:

- вимагати від землекористувача (емфітевта) використання її за призначенням, встановленим у договорі;
- на одержання плати за користування його земельною ділянкою згідно договору;
- у разі продажу права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором про встановлення емфітевзису;
- переважне право перед іншими особами на придбання права емфітевзису за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах;
- інші права, передбачені законодавством та/або договором.

При цьому ***власник земельної ділянки зобов'язаний*** не перешкоджати землекористувачеві (емфітевту) у здійсненні його прав згідно договору, а також виконувати інші обов'язки, встановлені законодавством та/або договором.

Емфітевт має право:

- використовувати земельну ділянку для сільськогосподарських потреб згідно умов договору;
- самостійно господарювати на земельній ділянці та отримувати доходи;
- власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
- передавати земельну ділянку в оренду на строк, що не перевищує строк договору про встановлення емфітевзису;
- відчужувати право емфітевзису іншим особам;
- особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису для вирощування багаторічних насаджень та належно виконує свої обов'язки за договором, після спливу строку дії договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору емфітевзису щодо цієї ж земельної ділянки для даних потреб на новий строк;
- в односторонньому порядку відмовитися від права користування земельною ділянкою;
- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- на судовий та позасудовий захист свого права землекористування;
- інші права, передбачені законодавством та/або договором.

Емфітевт зобов'язаний:

- вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом;
- ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації;
- інші обов'язки, встановлені законодавством та/або договором.

Суперфіцій (від лат. *Superficies* – будівля) – це право користування чужою земельною ділянкою для забудови, яке виникає на підставі договору між її власником і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою як землекористувач (суперфіціарій) з метою будівництва на ній промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель, або заповіду.

Характерними рисами права суперфіцію є наступні:

- 1) виникає на підставі договору про встановлення суперфіцію, який укладається у простій письмовій формі, за умовою власника земельної ділянки може посвідчуватися нотаріально;
- 2) строк дії договору про встановлення суперфіцію на земельну ділянку державної або комунальної власності не може перевищувати 50-ти р., а щодо приватної власності – понад 50 р., а також на невизначений строк;
- 3) плата за користування, форми, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором за домовленістю сторін, без обов'язкової прив'язки до нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- 4) визначеність мети використання земельної ділянки – для забудови;
- 5) приналежність на праві власності будівель (споруд) побудованих на земельній ділянці суперфіціарієм;
- 6) право суперфіцію (крім земельних ділянок державно та комунальної власності) може відчужуватися, вноситися до статутного капіталу, передаватися у заставу та успадковуватися;
- 7) збереження обсягу прав власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою при переході права власності на земельну ділянку до іншої особи.

Договір про встановлення суперфіцію має відповідати загальним вимогам чинності правочину, встановленими ст. 206 ЦКУ та містити умови, які є необхідними для договорів даного виду (об'єкт, плата, строк). Типова форма договору суперфіцію нормативно не закріплена, що дає сторонам свободу у визначенні його умов на власний розсуд з дотриманням вимог ЦКУ та ЗКУ.

Об'єктом договору про встановлення суперфіцію може бути сформована земельна ділянка несільськогосподарського призначення з цільовим призначенням, яке дозволяє її забудову, з кадастровим номером, встановленими межами, певним місцем розташування та зареєстрованими на неї правами у ДРП.

Сторонами договору про встановлення суперфіцію виступають власник або розпорядник земельної ділянки та особа, яка наділяється правом користування земельною ділянкою для забудови (суперфіціарій). За даним договором власник або розпорядник земельної ділянки відплатно чи безвідплатно передає іншій особі (суперфіціарію) право користування земельною ділянкою, зберігаючи щодо неї право власності. Зміст права емфітевзису визначають права та обов'язки сторін даного договору.

Власник земельної ділянки має право:

- вимагати від землекористувача (суперфіціарія) використання її за призначенням, встановленим у договорі;
- на одержання плати за користування його земельною ділянкою згідно договору;
- на одержання частки від доходу землекористувача (суперфіціарія) у разі якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти;
- інші права, передбачені законодавством та/або договором.

При цьому **власник земельної ділянки зобов'язаний** не перешкоджати суперфіціарію у здійсненні його прав згідно договору, а також виконувати інші обов'язки, встановлені законом та/або договором.

Суперфіціарій має право:

- використовувати земельну ділянку для забудови згідно умов договору;
- право власності на збудовану ним будівлю (споруду);
- в односторонньому порядку відмовитися від права суперфіцію;
- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

- на судовий та позасудовий захист свого права землекористування;

- інші права, встановлені законодавством та/або договором.

Суперфіціарій зобов'язаний:

- вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законодавством;

- використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та умов договору;

- інші обов'язки, встановлені законодавством та/або договором.

Право емфітевзису та право суперфіцію **виникають з моменту їх державної реєстрації у ДРП.**

Право емфітевзису та право суперфіцію припиняються в разі:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

- спливу строку, на який було надано право користування;

- відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;

- прийняття уповноваженим органом державної влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб;

- невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом 3-х р.;

- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів емфітевзису та суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства);

- за згодою сторін договору емфітевзису, суперфіцію;

- за рішенням суду у випадках, встановлених законом.

§ 6. Захист права землекористування

Землекористувачеві забезпечується захист його права користування земельною ділянкою нарівні із захистом права власності на землю відповідно до закону. Гарантії права землекористування полягають в тому, що порушені права землекористувачів підлягають відновленню в порядку, встановленому законом (ч. 2

ст. 95 ЗКУ). Захисту підлягаю **речові** (ст. 396 та Глава 29 ЦКУ) та зобов'язальні **права землекористувачів** (Глава 51 ЦКУ). У зв'язку з чим, землекористувач має право витребувати передачу йому в користування земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці будь-якими особами. Тобто орендар має право на **абсолютний захист** свого права оренди на рівні із захистом права власності, що також підтверджується сталою судовою практикою¹⁴¹.

Для захисту свого права землекористувач може звернутися до суду з позовом про: визнання прав; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; визнання угоди недійсною; визнання недійсними рішень органів державної влади або органів місцевого самоврядування; відшкодування заподіяних збитків; застосування інших, передбачених законом, способів (ч. 2 ст. 152 ЗКУ).

У позасудовому (адміністративному) порядку землекористувач (громадянин) може захистити своє право користування земельною ділянкою приватної власності щодо її меж, обмежень у її використанні, додержання громадянами правил добросусідства, шляхом звернення до органу місцевого самоврядування у межах території відповідної ТГ.

Захист права землекористування також може бути врегульовано шляхом медіації відповідно до ЗУ «Про медіацію» з урахуванням особливостей, передбачених ЗКУ.

Також землекористувач може використовувати право на самозахист, яке встановлене ст. 19 ЦКУ. Зміст самозахисту полягає у застосуванні особою не заборонених законом фактичних та юридичних дій, які не суперечать моральним засадам суспільства, спрямованих на ненастання або зменшення негативних наслідків порушення його права. Порушення цивільних прав має бути реальним, а не уявним. При цьому, самозахист має бути адекватним змісту порушеного права і самого порушення, а також значимості негативних наслідків, що мали бути спричинені

¹⁴¹ Постанова Великої палати ВС від 18.04.2023 р. у справі № 357/8277/19 (провадження № 14-64цц22). URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/110367952>.

порушенням. Способи самозахисту можуть встановлюватися законом, договором або обиратися самою особою¹⁴².

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Поняття права землекористування та їх види.
2. Зазначте особливості права постійного землекористування.
3. Назвіть характерні риси орендного землекористування.
4. Особливості права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.
5. Вимоги до земельних ділянок, які можуть бути об'єктом договору емфітевзису.
6. Основні права та обов'язки землекористувачів.
7. Підстави набуття та припинення права землекористування.

¹⁴² Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. 3-є вид. перероб і доп. За ред. О.В. Дзери (кер авт. кол.), Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. К.: Юрінком Інтер, 2008. Т. I. С. 44-45.

РОЗДІЛ 6.

ОБМЕЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

- § 1. Поняття та класифікація обмежень прав на землю*
 - § 2. Земельний сервітут як форма обмеження прав на землю*
 - § 3. Поняття і зміст добросусідства*
-

§ 1. Поняття та класифікація обмежень прав на землю

Згідно із ч. 6 ст. 41 Конституції України використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Цей принцип окреслює межі здійснення власником свого права власності на землю з урахуванням обставин, які можуть становити як публічний, так і приватний інтерес. Враховуючи специфіку землі, як об'єкта права, право користування земельною ділянкою є обмеженим, оскільки її власник або землекористувач може (і повинен) її використовуватися за цільовим призначенням (ст.ст. 91, 96 ЗКУ). Обмеженнями також вважаються заборони та вимоги, що приписують утримуватися від здійснення певних дій на земельних ділянках згідно їх цільового призначення.

В земельно-правовій літературі зазначається, що обтяженими є будь-які права на земельні ділянки, окрім права власності, яке такими правами (право оренди, земельного сервітуту тощо) обтяжується та не дозволяє власникові здійснювати увесь обсяг правомочностей на земельну ділянку. А обмеження є звуженням меж суб'єктивного права порівняно з його звичайним, нормативно визначеним обсягом¹⁴³.

¹⁴³ Долинская В.В. Ограничение права собственности: понятие и виды. Закон, 2003. № 11. С. 4.

Главою 18 «Обмеження прав на землю» ЗКУ передбачено можливість встановлення обмеження на використання власником земельної ділянки та обтяження права власності на земельну ділянку правами інших осіб (ч. 1 ст. 110 ЗКУ). Тож, обтяження виступають як різновид обмежень прав на землю.

Під **обмеженням прав на землю** в юридичній літературі розуміються встановлені в установленому законом порядку заборони щодо здійснення окремих видів господарської діяльності, пов'язаної з використанням землі, вимоги утримуватися від певних дій чи надання обмеженої можливості використання чужої земельної ділянки (її частини) з чітко визначеною метою¹⁴⁴. Обмеження прав на землю можуть стосуватися права володіння, права користування та права розпорядження земельною ділянкою. Обмеження не змінюють змісту права на земельну ділянку, вони впливають та проявляються при реалізації такого права.

Метою встановлення обмежень прав на землю є забезпечення раціонального використання та охорони земель, неприпустимість погіршення екологічної ситуації та природних якостей землі. Баланс інтересів повинен бути таким щоб, характер обмежень внаслідок реалізації суб'єктивного права на землю у встановлених межах не завдавав збитків природному комплексу, природному або іншому об'єкту чи споруді, в інтересах яких встановлені ці обмеження. При цьому, встановлене обмеження не повинно перешкоджати використанню земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Відповідно до ст. 111 ЗКУ право на земельну ділянку може бути обмежено законом, прийнятим відповідно до нього нормативно-правовим актом, рішенням суду або договором, зокрема, можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

- умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- заборона на провадження окремих видів діяльності;
- заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги чи ділянки дороги;

¹⁴⁴ Земельне право: Підручник. За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. Вид. 2-ге., перероб. і доп. К.: 2009. С. 174.

- умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;
- обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг.
- умови про гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд, які планується будувати на земельній ділянці;
- обов'язок щодо дотримання максимально допустимої щільності населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);
- умова про мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України (обмеження у використанні земель у сфері забудови).

Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у комплексних планах, генеральних планах населених пунктів, детальних планах території, схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), містобудівній документації, робочому проекті землеустрою.

Наведені види містобудівної документації та документації із землеустрою погоджуються та затверджуються сільськими, селищними, міськими радами (у передбачених законом випадках також військово-цивільними або військовими адміністраціями),

а отже є нормативно-правовими актами, прийнятими уповноваженими суб'єктами відповідно до закону.

Обмеження у використанні земель підлягають державній реєстрації в ДЗК і є чинними з моменту проведення такої державної реєстрації. При цьому, обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності актами, якими вони були встановлені.

Обтяження прав на земельну ділянку є особливим видом обмеження прав на землю, при якій, як правило, обмежуються права конкретного власника чи користувача земельної ділянки. До них можна віднести право оренди земельної ділянки, земельний сервітут, застава (іпотека) земельної ділянки, суперфіцій, емфітевзис. Обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження. **Обтяження прав на земельні ділянки підлягають державній реєстрації в ДРП, крім тих, що безпосередньо встановлені законом.**

А. Мірошніченко та Р. Марусенко слушно зауважують, що не будь-яке обтяження може бути встановлене на підставі договору, деякі з них мають чітко закріплені законодавчі підстави¹⁴⁵. Яскравим прикладом наведеного є встановлений ч. 6 ст. 37¹ ЗКУ обов'язок власників та користувачів земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, надавати право сервітуту для забезпечення проходу (проїзду) іншим власникам та користувачам земельних ділянок до належної їм на відповідному праві земельної ділянки.

Навколо земель, на яких розташовані об'єкти природного, культурного, промислового та іншого призначення, законодавством встановлюються охоронні зони, зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони і зони особливого режиму використання земель.

Охоронні зони є територіями із обмеженим режимом використання, що встановлюються навколо особливо цінних та/або

¹⁴⁵ Мірошніченко А.М. , Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. 5-е видання, змінене і доповнене. К.: Алерта, 2013. С. 288.

вразливих об'єктів з метою їх фізичної охорони, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти¹⁴⁶. Правовий режим цих обмежень визначається законодавством та полягає в забороні або обмеженні здійснення діяльності, яка може призвести до негативного впливу на охоронювані території та об'єкти.

Відповідно до законодавства охоронні зони встановлюються навколо:

- *об'єктів природно-заповідного фонду* (ст.ст. 39, 40 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України», ст. 46¹ ЗКУ);

- *об'єктів культурної спадщини* (ч. 2 ст. 54, ст. 54¹ ЗКУ, ст. 32 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»);

- *об'єктів транспорту* (ч. 2 ст. 73 ЗКУ, ст. 69 Повітряного кодексу України, ч. 7 ст. 11, ч. 2 ст. 23 ЗУ «Про транспорт», ст. 6 ЗУ «Про залізничний транспорт» та інші);

- *об'єктів зв'язку* (ч.ч. 3, 4 ст. 75 ЗКУ, ч. 2 ст. 25 ЗУ «Про електронні комунікації», постанова КМУ «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» від 29.01.1996 р. № 135);

- *об'єктів енергетики* (ст. 27 ЗУ «Про ринок електричної енергії», ст.ст. 18, 22-25 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», постанова КМУ «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 27.12.2022 р. № 1455);

- *об'єктів гідрометеорологічної діяльності* (ст. 13 ЗУ «Про гідрометеорологічну діяльність», постанова КМУ «Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, та режиму їх використання» від 11.12.1999 р. № 2262);

- *геодезичних пунктів* (ст. 22 ЗУ «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», постанова КМУ «Про затвердження Порядку охорони геодезичних пунктів» від 08.11.2017 р. № 836);

- *інженерних комунікацій* (пп. 20, 35 Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони, затверджених постановою КМУ від 30.03.1994 р. № 198).

¹⁴⁶ Там само. С. 292.

Зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності з метою запобігання погіршення якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання, а також для забезпечення охорони водопровідних споруд (ч. 1 ст. 113 ЗКУ, абз. 42 ч. 1 ст. 1 ВКУ). Зони санітарної охорони зі спеціальним режимом встановлюються для водопровідів господарсько-питного водопостачання та їх джерел (ч. 4 ст. 18 ЗУ «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення»).

З метою попередження забруднення, засмічення і вичерпання водних об'єктів, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм також встановлюються водоохоронні зони та прибережні захисні смуги, зовнішні межі яких визначаються за спеціально розробленими проектами (ст.ст. 87, 88 ВКУ).

Відповідно до ст.ст. 34, 35 ЗУ «Про питну воду, питне водопостачання та водовідведення» залежно від типу джерела питного водопостачання (поверхнєве, підземне), ступеня його захищеності і ризику біологічного, хімічного та радіаційного забруднення, особливостей санітарних, гідрогеологічних і гідрологічних умов, а також характеру забруднюючих речовин у процесі розроблення проекту землеустрою встановлюються зони санітарної охорони та **окремі пояси особливого режиму** цих зон:

- **перший пояс (суворого режиму)** включає територію розміщення водозабору, майданчика водопровідних споруд і водопідвідного каналу;

- **другий і третій пояси (обмеження і спостереження)** включають територію, що відводиться для забезпечення охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання.

У межах зони санітарної охорони джерел питної води та об'єктів централізованого питного водопостачання господарська та інша діяльність обмежується. Зокрема, **забороняється** розміщення, будівництво, введення в дію, експлуатація та реконструкція підприємств, споруд та інших об'єктів, на яких не забезпечено в повному обсязі дотримання всіх вимог і виконання заходів, передбачених у проектах зон санітарної охорони, проектах на будівництво та реконструкцію, інших проектах (ст. 36 ЗУ «Про

питну воду, питне водопостачання та водовідведення»). Правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів регламентований постановою КМУ «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» від 18.12.1998 р. № 2024.

Навколо **курортів** встановлюються округи санітарної охорони, зовнішні контури яких збігаються з межею курорту. В межах цієї території забороняються будь-які роботи, що призводять до забруднення ґрунту, повітря, води, завдають шкоди лісу, іншим зеленим насадженням, сприяють розвитку ерозійних процесів і негативно впливають на природні лікувальні ресурси, санітарний та екологічний стан природних територій курортів. Для курортів, які використовують родовища корисних копалин, що належать до природних лікувальних ресурсів (підземні мінеральні води, лікувальні грязі тощо), встановлюються *округи гірничо-санітарної охорони* (ст. 28 ЗУ «Про курорти»).

Режими округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курортів державного значення затверджуються КМУ (постанова КМУ «Про затвердження режиму округу і зон санітарної охорони курорту Слов'янськ» від 03.10.2012 № 898, постанова КМУ «Про затвердження режиму округу і зон санітарної охорони курорту Бердянськ» від 01.12.2010 № 1092), а курортів місцевого значення – Радою міністрів АРК, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями, а межі цих округів та зон встановлюються ВРУ, ВР АРК, обласними, Київською та Севастопольською міськими радами одночасно з прийняттям рішення про оголошення природних територій курортними територіями державного або місцевого значення (ст. 29 ЗУ «Про курорти»).

Загалом у межах зон санітарної охорони **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, а саме: використання стійких та сильнодіючих пестицидів; влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації; скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониження, кар'єри тощо), а також у потічки (ч. 3 ст. 87 ВКУ).

Санітарно-захисні зони є територіями з обмеженим режимом землекористування, що створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених

рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. У межах таких зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей (ст. 114 ЗКУ).

Для забезпечення захисту населення та навколишнього середовища **санітарно-захисні зони (зони спостереження) встановлюються:**

- *при визначенні місць розміщення нових, реконструкції діючих підприємств та інших об'єктів, які впливають або можуть впливати на стан атмосферного повітря* (ст. 24 ЗУ «Про охорону атмосферного повітря»);

- *у місцях розташування уранових об'єктів з метою захисту населення від можливого негативного впливу їх діяльності* (ст. 15 ЗУ «Про видобування та переробку уранових руд»);

- *у місцях розташування ядерної установки чи об'єкта, призначеного для поводження з радіоактивними відходами* (ст. 45 ЗУ «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку»);

- *навколо територій атомних електростанцій, а також вздовж повітряних та кабельних ліній електропередачі залежно від їх напруги* (ст.ст. 19-21 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»).

Зони особливого режиму використання земель встановлюються навколо військових об'єктів ЗСУ та інших, утворених відповідно до законодавства України військових формувань, для забезпечення їх функціонування, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах (ч. 1 ст. 115 ЗКУ, ч. 3 ст. 3 ЗУ «Про використання земель оборони»).

Безпосередньо вздовж державного кордону України, на його сухопутних ділянках або вздовж берегів прикордонних річок, озер та інших водойм з урахуванням особливостей місцевості та умов, що визначаються КМУ, за виключенням територій населених пунктів і місць масового відпочинку населення, встановлюється **прикордонна смуга**, в межах якої діє особливий режим викори-

стання земель (ч. 2 ст. 115 ЗКУ, ч. 1 ст. 3 ЗУ «Про використання земель оборони», ст. ст. 18, 22 ЗУ Про державний кордон України»).

Режим та розміри охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон та зон особливого режиму використання земель визначаються нормативними документами у галузі будівництва та планування: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні», ДБН Б.1.1-13:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях» та іншими. Також, положення про наведені зони певною мірою регламентовані Державними санітарними нормами і правилами (далі – СанПІН) забудови населених пунктів, затверджених наказом МОЗ від 19.06.1996 р. № 173, СанПІН захисту населення від впливу електромагнітних випромінювань, затверджених наказом МОЗ від 01.08.1996 р. № 239, СанПІН авіаційного застосування пестицидів та агрохімікатів в народному господарстві України, затверджених наказом МОЗ від 18.12.1996 р. № 382, СанПІН «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України», затверджені постановою Головного санітарного лікаря України від 01.07.1999 р. № 28 та іншими нормативно-правовими актами.

Розміри наведених зон як правило визначаються при розробленні містобудівної документації або документації із землеустрою на замовлення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, а також на конкретний об'єкт – власником або користувачем земельної ділянки. Приміром, відповідно приписів, встановлених до ст.ст. 16¹, 17, 19 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» та п. 82 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою КМУ від 01.09.2021 р. № 926, проектні рішення комплексного плану, генерального плану населеного пункту та детального плану території повинні містити існуючі або заплановані на проектний період обмеження у використанні земель в межах відповідних територій.

Відповідно до ч. 2 ст. 29 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови приналежної їй земельної ділянки, повинна одержати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва планувальні обмеження. При цьому, містобудівні

умови та обмеження повинні містити: охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж, зони санітарної охорони, планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України, зони, встановлені відповідно до законодавства за результатами визначення рівнів ризиків виникнення надзвичайних ситуацій, відображені у містобудівній документації (ч. 5 ст. 29 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»).

З огляду на передбачені законодавством обмеження прав на землю можна провести їх класифікацію та виокремити їх види.

За **способом встановлення** обмеження прав на землю поділяються на обмеження, встановлені: **законом** (водоохоронна зона), **договором** (заборона емфітевту передавати земельну ділянку в оренду) та **рішенням суду** (заборона здійснення діяльності на сусідній земельній ділянці, яка може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря).

Залежно від поширення розрізняють **загальні обмеження** (стосуються певної категорії прав на землю або певної групи суб'єктів, приміром зони надзвичайної екологічної ситуації) та **спеціальні обмеження** (стосуються використання певною особою визначеної земельної ділянки, наприклад умова розпочати забудову протягом встановленого строку).

За **терміном дії** обмеження прав на землю класифікуються на **постійні** (термін яких не визначений, наприклад, охоронні зони навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини та інше) та **тимчасові** (термін, яких чітко визначений – заборона для певної категорії громадян проведення приватизації земельних ділянок із земель державної та комунальної власності до закінчення воєнного стану в Україні або її окремих місцевостях).

За **суб'єктами** в інтересах яких встановлюються обмеження прав на землю виділяють **обмеження, які встановлюються в суспільних інтересах** (обмеження у використанні земельних

ділянок прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах), **обмеження, які встановлюються в інтересах інших користувачів природних ресурсів** (заборона обмеження будь-яких видів загального водокористування у межах населених пунктів) та **обмеження, які встановлюються в інтересах землевласників та землекористувачів** (заборона знищення межових знаків меж землекористувань, добросусідство).

За категорією земельної ділянки, на якій встановлюються зони з особливими умовами землекористування розрізняють обмеження прав на землю, що встановлюються **на всіх категоріях земель** (сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого призначення, лісгосподарського призначення, рекреаційного призначення, водного фонду, промисловості, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення)¹⁴⁷.

За змістом прав та обов'язків учасників правовідносин можна виокремити **обмеження, пов'язані із заборорою** здійснювати деякі з наданих власникам (землекористувачам) земельних ділянок права (заборона для орендаря на передачу земельної ділянки у суборенду або для емфітевта на передачу земельної ділянки в оренду), **обмеження, які встановлюють обов'язок** власникам (землекористувачам) земельних ділянок зазнавати певних незручностей при реалізації своїх прав (обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг) та **обмеження, які поєднують в собі заборону та обов'язок** (заборона для орендаря земельної ділянки водного фонду влаштовувати звалища сміття в прибережній захисній смузі та обов'язок надавати право вилову риби з водного об'єкту в установленому порядку).

За наслідками встановлення обмежень прав на землю можна виділити **обмеження без відшкодування власникам (землекористувачам) збитків** (охоронні зони, санітарно-захисні зони, зони особливого режиму використання земель та інші) і **обмеження з відшкодуванням збитків** (погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподар-

¹⁴⁷ Бусуйок Д.В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Київ, 2005. С. 4.

ських угідь, лісових земель та чагарників, підстави та порядок відшкодування яких передбачений ст.ст. 156, 157 ЗКУ).

§ 2. Земельний сервітут як форма обтяження прав на землю

Сервітут (від лат. *servitus* або *servitutis*, що означає підпорядкованість, повинність).

У земельно-правовій літературі земельний сервітут пропонується розглядати як: 1) право користування чужою земельною ділянкою; 2) як правовідношення; 3) як обтяження земельної ділянки¹⁴⁸.

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

ЦКУ (ч. 1 ст. 401) розглядає земельний сервітут як право користування чужим майном (сервітут), яке може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом.

Р. Марусенко земельний сервітут визначає «як юридично визнана можливість землевласника чи землекористувача земельної ділянки, яка позбавлена певних благ чи вигод, у цілях ефективного і раціонального використання належної цій особі земельної ділянки користуватися земельною ділянкою іншого землевласника чи землекористувача обмежено за способами та територіальним поширенням»¹⁴⁹.

У земельно-правовій літературі виділяють **приватні та публічні земельні сервітути**. До перших належать *сусідські земельні сервітути* (встановлюються власнику або користувачу сусідньої земельної ділянки) та *особисті земельні сервітути*

¹⁴⁸ Земельне право України: підручник. Г.І. Балюк, Т.О. Коваленко, В.В. Носік та ін. За ред. В.В. Носіка. Вид. полігр. центр «Київ. ун-т», 2008. С. 139.

¹⁴⁹ Марусенко Р.І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний університет ім. Т. Шевченка. Київ, 2005. С. 171.

(встановлюються відносно конкретно-визначеної особи (не обов'язково відносно сусіда).

Публічним земельним сервітутом є право обмеженого користування чужою земельною ділянкою, встановлюване для необмеженого кола осіб законом, іншим нормативно-правовим актом, рішенням суду¹⁵⁰, з метою задоволення їх потреб у відпочинку, туризмі, масових спортивних заходах тощо.

Характерними рисами права земельного сервітуту є наступні:

- 1) це користування частиною чужої земельної ділянки;
- 2) обтяження земельної ділянки, на яку він встановлений;
- 3) він встановлюється договором, законом, заповітом або рішенням суду;
- 4) може бути постійним і строковим;
- 5) може бути платним або безоплатним;
- 6) встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею;
- 7) здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений;
- 8) має відношення до конкретної земельної ділянки, тому дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої він встановлений, до іншої особи;
- 9) земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам.

Об'єктом права земельного сервітуту може бути сформована земельна ділянка будь-якої категорії земель з кадастровим номером, встановленими межами, певним місцем розташування та зареєстрованими щодо неї правами у ДРП. При цьому, у разі необхідності встановлення земельного сервітуту на не сформованій земельній ділянці державної або комунальної власності, допускається її формування в межах території, на яку буде поширюватися право земельного сервітуту.

¹⁵⁰ Марусенко Р.І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний університет ім. Т. Шевченка. Київ, 2005. С. 172.

Суб'єктами права земельного сервітуту, з одного боку, є власник (розпорядник) або землекористувач земельної ділянки, а з іншого боку, особа (сервітуарій), яка наділяється правом користування частиною чужої земельної ділянки. *Сервітуарієм* може бути власник або землекористувач суміжної земельної ділянки або інша заінтересована особа.

Види земельних сервітутів визначені ЗКУ та ЦКУ, втім їх перелік не є вичерпним. Так, власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів (ст. 99 ЗКУ):

- право проходу та проїзду на велосипеді;
- право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм);
- право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування;
- право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту;
- право на користування земельною ділянкою для потреб геологічного вивчення, у тому числі дослідно-промислової розробки, корисних копалин з подальшим видобуванням корисних копалин (промислової розробки родовищ) загальнодержавного та місцевого значення та/або для видобування корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення з правом будівництва та розміщення споруд/об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені ст. 98 ЗКУ;
- право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем;
- право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;

- право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;
- право прогону худоби по наявному шляху;
- право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;
- право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків;
- право на будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій;
- інші земельні сервітути.

ЗКУ (ст. 124¹) визначений порядок встановлення земельного сервітуту на землях державної та комунальної власності. Алгоритм дій майбутнього сервітуарія залежить від того сформована чи ні земельна ділянка, на якій планується встановити земельний сервітут. Якщо земельна ділянка сформована, то заінтересована особа звертається до її розпорядника (орган державної влади або орган місцевого самоврядування згідно повноважень, встановлених ст. 122 ЗКУ) з клопотанням про надання згоди на встановлення земельного сервітуту. При цьому, до клопотання додаються: копії документів, що підтверджують право власності заявника на будівлі, споруди, що розташовані на земельній ділянці (за наявності); письмове погодження землекористувача (у разі встановлення земельного сервітуту щодо сформованої земельної ділянки, яка перебуває у користуванні), справжність підпису на якому засвідчується нотаріально. Після прийняття відповідного рішення, у якому зазначається конкретна мета сервітуту, строк його дії, плата за його користування, розпорядник земельної ділянки забезпечує укладення договору про встановлення земельного сервітуту.

Якщо ж земельна ділянка не сформована, то заінтересована особа звертається до її розпорядника з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з метою встановлення земельного сервітуту, до якого долучаються графічні матеріали із зазначенням орієнтовного місця розташування та площі земельної ділянки, яку передбачається сформувати з метою встановлення земельного сервітуту. Після затвердження розробленого проекту землеустрою

із відповідною особою укладається договору про встановлення земельного сервітуту.

У разі, якщо відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування не надав дозволу на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє відповідний орган (розроблення документації із землеустрою за мовчазною згодою).

Найпоширенішою підставою встановлення земельного сервітуту є договір, який має відповідати загальним вимогам чинності правочину, встановленими ст.206 ЦКУ та містити умови, які є необхідними для договорів даного виду (об'єкт, плата, строк). Умови такого договору мають містити перелік прав та обов'язків, що надаватимуться сервітуарію та конкретний спосіб користування частиною чужої земельної ділянки з врахуванням її цільового призначення та інші умови. **Договір про встановлення земельного сервітуту** укладається у простій письмовій формі, а за домовленістю сторін або вимогою власника земельної ділянки такий договір також може (повинен) бути посвідчений нотаріально. Типова форма договору про встановлення земельного сервітуту нормативно не закріплена, що дає сторонам свободу у визначенні його умов на власний розсуд з дотриманням вимог ЦКУ, ЗКУ та інших нормативно-правових актів.

У разі недосягнення домовленостей з власником (землекористувачем) земельної ділянки про встановлення земельного сервітуту у договірному порядку, особа яка зацікавлена у його встановленні має право на звернення до суду з відповідним позовом. За наявності правових підстав та з врахуванням конкретних обставин суд своїм рішенням може встановити земельний сервітут з найменш обтяжливим способом використання частини чужої земельної ділянки для її власника, із зазначенням його строку, розміру оплати тощо. Також за рішенням суду земельний сервітут встановлюється у разі відмови органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади в укладенні договору про встановлення земельного сервітуту щодо сформованої зе-

мельної ділянки державної, комунальної власності. В таких випадках такий договір визнається укладеним за рішенням суду.

На підставі заповіту земельний сервітут встановлюється власником земельної ділянки, який має право передбачити заповітом права і обов'язки сервітуарія, спосіб і строк часткового використання приналежної заповідачу земельної ділянки в майбутньому, а також розмір плати за сервітут.

За загальним правилом земельний сервітут виникає з моменту його **державній реєстрації в ДРП**. При цьому особливість виникнення земельного сервіту на підставі закону полягає в тому, що для цього не вимагається укладення угод або договорів чи прийняття судових рішень. В таких випадках земельні сервітути виникають безпосередньо зі змісту нормативно-правових актів та не потребують державної реєстрації у ДРП. Приміром, власники та землекористувачі земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, зобов'язані надавати право сервітуту для забезпечення проходу (проїзду) іншим власникам та користувачам земельних ділянок до належної їм на відповідному праві земельної ділянки (ч. 6 ст. 37¹ ЗКУ).

Дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках (ст. 102 ЗКУ):

- поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки;
- відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;
- рішення суду про скасування земельного сервітуту;
- закінчення строку, на який було встановлено земельний сервітут;
- невикористання земельного сервітуту протягом 3-х р.;
- порушення власником сервітуту умов користування сервітутом;
- в судовому порядку у випадках припинення підстав встановлення сервітуту або коли його встановлення унеможливило використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

§ 3. Поняття і зміст добросусідства

Власник або користувач земельної ділянки має встановлену законодавством свободу у виборі способів та видів її користування згідно цільового призначення. Водночас, обрані зазначеними суб'єктами правомірні способи використання земельної ділянки (її частини) можуть негативно впливати на суміжні земельні ділянки, розташовані на них природні ресурси та осіб, які їх використовують. З метою встановлення розумного балансу між правами власників або користувачів суміжних (але не виключно) земельних ділянок Главою 17 «Добросусідство» ЗКУ врегульовані засади добросусідських відносин.

Правила добросусідства є різновидом обмежень права власності та інших речових прав на земельні ділянки. П. Кулинич, В. Семчик та М. Шульга зазначають, що добросусідство є інститутом земельного права України та є *«сукупністю врегульованих нормами земельного права відносин між власниками (користувачами) суміжних (сусідніх) земельних ділянок, у рамках яких вони мають можливість найбільш повного, комфортного та безпечного використання земельних ділянок відповідно до цільового призначення цих ділянок»*¹⁵¹. При цьому автори розглядають добросусідство в об'єктивному аспекті та суб'єктивному аспекті¹⁵².

Т. Третяк зазначає, що *«земельно-правове добросусідство – це поведінка власників сусідніх земельних ділянок, яка не призводить до створення невинуватених перешкод для власників чи суб'єктів іншого речового права на сусідню земельну ділянку. Порушенням правил добросусідства порушується лише право власності або інше речове право»*¹⁵³.

Статтею 103 ЗКУ встановлено, що власники та користувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання приналежних їм земельних ділянок відповідно до їх цільового

¹⁵¹ Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. Семчик В.І. , Кулинич П.Ф. , Шульга М.В. К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. С. 240, 243.

¹⁵² Там само. С. 241.

¹⁵³ Третяк Т.О. Теоретичні проблеми земельно-правового регулювання добросусідства в Україні: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний університет ім. Т. Шевченка. Київ, 2021. С. 76.

призначення, при яких власникам, користувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо).

А. Мірошніченко та Р. Марусенко зазначають, що наведені в ч. 1 ст. 103 ЗКУ положення не мають характеру формально-юридичного припису, а є лише заклик¹⁵⁴. Коментуючи дане положення науковці приходять до висновку, що «...неприпустимим є таке здійснення прав власників земельних ділянок чи землекористувачів, яке створює сусіду незручності всупереч певним існуючим правилам або понад межі від звичайного сусідства»¹⁵⁵.

Суб'єктами правовідносин добросусідства можуть бути громадяни, іноземці, особи без громадянства, юридичні особи, органи державної влади, органи місцевого самоврядування та інші суб'єкти, які відповідно до законодавства володіють земельними ділянками на підставі права власності або, права користування, якщо належні їм земельні ділянки межують між собою або ж розташовані у безпосередній близькості (сусідні земельні ділянки).

Разом з тим до суб'єктів права добросусідства не можна відносити власників та користувачів земельних ділянок, навколо яких встановлені санітарно-захисні зони (ст. 114 ЗКУ) та зони особливого режиму використання земель (ст. 115 ЗКУ), завданням яких якраз і є установа просторового бар'єра між земельними ділянками, на яких розташоване джерело негативного впливу як на навколишнє природне середовище, так і на сусідні земельні ділянки¹⁵⁶.

Власники та користувачі земельних ділянок зобов'язані співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель (обмін земельних ділянок, раціональна організація територій, дотримання сівозмін, встановлення, зберігання межових знаків тощо). Також вони зобов'язані не використовувати земельні ді-

¹⁵⁴ Мірошніченко А.М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. 5-е видання, змінене і доповнене. К.: Алерта, 2013. С. 277.

¹⁵⁵ Там само. С. 278.

¹⁵⁶ Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. Семчик В.І., Кулинич П.Ф., Шульга М.В. К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. С. 243.

лянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив).

Регулюючи добросусідські відносини ЗКУ наводить **перелік можливих негативних впливів** на сусідні земельні ділянки та права і обов'язки їх власників та землекористувачів, а саме:

1) **шумове забруднення**, яке виникає при використанні власниками чи користувачами земельних ділянок технічних засобів та/або здійсненні діяльності на сусідній земельній ділянці, які можуть призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше. У таких випадках власники та користувачі земельних ділянок мають право вимагати припинення такої діяльності;

2) **розташування дерев на спільній межі та проникнення коренів і гілок дерев з однієї земельної ділянки на іншу**, що є перепорою у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням. У таких випадках власники та користувачі земельних ділянок мають право відрізати корені дерев і кущів, які проникають із сусідньої земельної ділянки, а також вимагати ліквідувати дерева, які стоять на спільній межі;

3) **затінення**, коли в наслідок недотримання будівельних норм побудовані поблизу межі суміжної земельної ділянки будівлі чи споруди перешкоджають доступу сонячного світла на суміжну земельну ділянку, позбавляючи відповідного комфорту людей, які на ній постійно перебувають, або ж потрапляння сонячного випромінювання на рослинність суміжної земельної ділянки;

4) **задимлення**, що спричиняється спалюванням на земельній ділянці сміття, листя та інших рослинних залишків, що призводить до забруднення повітря на сусідніх земельних ділянках. У таких випадках власники та користувачі земельних ділянок мають право вимагати припинення спалювання зазначених об'єктів, що також є адміністративним правопорушенням, передбаченим ст. 152 КУпАП;

5) **неприємні запахи**, що виникають в результаті утримання худоби або здійснення промислової та іншої діяльності на земельній ділянці (крім земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення) і поширюються на сусідні земельні ділянки;

б) *порушення меж суміжної земельної ділянки*, яке полягає у проникненні (переході) за межу сусідньої земельної ділянки без дозволу її власника або користувача та/або пошкодженні чи знищенні межових знаків. У зв'язку з цим однією із вимог добросусідства є відновлення спільної межі між земельними ділянками, встановлення межових знаків та їх збереження.

Т. Третьак сформулював ієрархію критеріїв добросусідства, яка частково співпадає з ієрархією правових норм за їх юридичною силою, яка має такий вигляд:

«1) показники негативного впливу чи вимоги добросусідства, встановлені нормативно-правовими актами;

2) показники негативного впливу чи вимоги добросусідства, встановлені актами індивідуальної дії;

3) обов'язок діяти обачно і обачливо задля уникнення незручностей (шкоди) сусідові;

4) обов'язок не спричиняти невинуватених незручностей»¹⁵⁷.

Крім приписів законодавства добросусідські відносини також регулюються затвердженою містобудівною документацією при плануванні території населеного пункту та території ТГ шляхом встановлення правового режиму використання території, їх функціональних зон, обмежень у використанні земель, віднесення земель до відповідних категорій, а також документацією із землеустрою при встановленні або зміні цільового призначення земельних ділянок та ін.

У разі добровільного невиконання власниками або користувачами земельних ділянок вимог правил добросусідства, власники та користувачі сусідніх земельних ділянок мають право звернутися до органів місцевого самоврядування або до суду з тим, щоб примусити сусідів виконати зазначені вимоги.

¹⁵⁷ Третьак Т.О. Теоретичні проблеми земельно-правового регулювання добросусідства в Україні: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний університет ім. Т. Шевченка. Київ, 2021. С. 323-324.

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Поняття обмежень прав на землю та мета їх встановлення.
2. Загальна характеристика та види обтяжень прав на землю.
3. Назвіть підстави встановлення обмежень у використанні земель та момент набрання ними чинності.
4. Що таке охоронні зони та які обмеження вони встановлюють?
5. Навколо яких об'єктів встановлюються зони санітарної охорони та яка діяльність заборонена в межах цих зон ?
6. Який режим землекористування передбачають санітарно-захисні зони?
7. Навколо яких об'єктів встановлюються зони особливого режиму використання земель?
8. На підставі яких нормативно-правових актів визначається режим та розміри охоронної зони, зони санітарної охорони, санітарно-захисної зони та зони особливого режиму використання земель?
9. Назвіть характерні риси права земельного сервітуту та їх види.
10. Визначте основні правила добросусідства.

РОЗДІЛ 7.

ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ)

- § 1. Паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств та організацій*
 - § 2. Оренда земельних часток (паїв)*
 - § 3. Відчуження права на земельну частку (пай)*
 - § 4. Виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості)*
 - § 5. Приватизація земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій*
 - § 6. Приватизація земельних ділянок членами фермерських господарств*
-

§ 1. Паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств та організацій

Правове регулювання відносин щодо права на земельну частку (пай) пов'язано з проведенням земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва. З метою передачі землі у власність тим, хто її обробляє наприкінці 1990 р. був запроваджений процес передачі земель державної власності у колективну та приватну власність громадян України, які мають намір організувати селянське (фермерське) господарство, розширити особисте підсобне господарство, або займатися садівництвом, городництвом тощо. На той час порядок реалізації громадянами своїх земельних прав був встановлений ЗКУ 1990 р., ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство», ЗУ «Про селянське (фермерське) господарство» та іншими нормативно-правовими актами.

Земельні ділянки передавалися у колективну власність безоплатно із земель державної власності, розташованих за межами

населених пунктів, на підставі рішень рад народних депутатів, на території яких вони розташовані (ст.ст. 5, 17 ЗКУ 1990 р.).

Статтею 6 ЗКУ 1990 р. (в редакції після 13.03.1992 р.) було передбачено, що громадяни мають право на одержання безоплатно у власність земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства, садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель, а також дачного і гаражного будівництва лише в межах середньої земельної частки, розмір якої обчислювався сільською, селищною, міською радою народних депутатів з врахуванням якості сільськогосподарських угідь та кількості осіб, які працюють у сільському господарстві.

Громадяни в межах середньої земельної частки:

- мали право одержувати із земель державної власності у приватну власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення селянського (фермерського) господарства (абз. 1 ч. 4 ст. 6 ЗКУ 1990 р.);

- члени КСП, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств при виході із них мали право одержувати із земель колективної власності у приватну власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення селянського (фермерського) господарства (ст. 7 ЗУ «Про селянське (фермерське) господарство»).

Незважаючи на передбачене ст. 6 ЗКУ 1990 р. та ст. 7 ЗУ «Про селянське (фермерське) господарство» право громадян на отримання у приватну власність земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства в межах середньої земельної частки, указами Президента України був запроваджений відмінний від вищенаведеного механізм визначення права на земельну частку (пай).

Так, Указом Президента України від 10.11.1994 р. № 666/94 «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» було передбачено у якомога коротші строки здійснити поділ земель, які передано у колективну власність, на земельні частки (паї) без виділення їх у натурі (на місцевості), та встановлено, що кожному члену підприємства, кооперативу, товариства, **видається сертифікат на земельну частку (пай)** розміром в умовних кадастрових гектарах та у вартісному виразі.

Механізм паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам та організаціям встановлений Указом Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 08.08.1995 р. № 720/95, яким унормовано, що паювання земель передбачає визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на кожного члена КСП, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості) (абз. 3 п. 1).

В паюванні земель колективної власності приймали участь:

- члени КСП, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, які раніше працювали в ньому і залишаються членами відповідного сільськогосподарського підприємства або організації, відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю;
- громадяни України, які зайняті роботою у сільській місцевості в соціальній сфері;
- громадяни України, які переселяються у сільську місцевість для постійного проживання у зв'язку з евакуацією з територій, які зазнали радіоактивного забруднення і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які проживають у сільській місцевості.

Кількість осіб, які мають право на земельну частку (пай), визначалася за списком, що є додатком до державного акта на право колективної власності на землю, який у разі потреби уточнювався і підписувався головами відповідної ради і підприємства і затверджувався загальними зборами членів сільськогосподарського підприємства чи організації (п. 5 Методичних рекомендацій щодо паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям, затвердженими наказом Держкомзему від 20.02.1996 р. № 11 за погодженням з Міністерством сільського господарства і продовольства України та Української академії аграрних наук від 09.01.1996 р.).

Об'єктом паювання можуть бути сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перело-

ги), які розподілялися між власниками земельних часток (паїв) та іншими громадянами.

Для кожного підприємства або організації **вартість земельної частки (паю)** визначається виходячи з грошової оцінки переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь, що обчислюється за методикою грошової оцінки земель, затвердженою КМУ, та кількості осіб, які відповідно до закону мають право на земельну частку (пай).

Розміри земельної частки (паю) визначаються в умовних кадастрових гектарах виходячи з вартості земельної частки (паю) та середньої грошової оцінки 1-го га сільськогосподарських угідь для відповідного підприємства або організації. Вони обчислюються утвореними на відповідному підприємстві або організації комісіями з числа їх працівників та затверджуються районною державною адміністрацією. При цьому, вартість та розміри земельних часток (паїв) для всіх членів в межах одного підприємства або організації повинні бути рівними (пп. 2, 3, 4 Указу Президента України від 10.11.1994 р. № 666/94).

За результатами проведення паювання земель за встановленою процедурою особи, які мають право на земельну частку (пай) отримували сертифікат на право на земельну частку (пай) (за формою, встановленою постановою КМУ «Про затвердження форми сертифіката на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на земельну частку (пай)» від 12.10.1995 р. № 801), який видавався відповідною районною державною адміністрацією.

Разом з тим, зазначений сертифікат не є єдиним **документом, що посвідчує право на земельну частку (пай)**, оскільки ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» (ст. 2) передбачено, що документами, що *посвідчують право на земельну частку (пай) також є:*

- свідоцтво про право на спадщину;
- посвідчені у встановленому законом порядку договори купівлі-продажу, дарування, міни, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай);
- рішення суду про визнання права на земельну частку (пай);
- трудова книжка члена КСП або іншого сільськогосподарського підприємства (за наявності) чи нотаріально засвідчена виписка з неї (за наявності) або відомості про трудову діяльність

з реєстру застрахованих осіб Державного реєстру загально-обов'язкового державного соціального страхування (для громадян України, які переселяються у сільську місцевість для постійного проживання у зв'язку з евакуацією з територій, які зазнали радіоактивного забруднення).

Право на земельну частку (пай), передбачене указами Президента України, за своєю правовою природою відрізнялося від права на середню земельну частку, встановленого ст. 6 ЗКУ 1990 р. та ст. 7 ЗУ «Про селянське (фермерське) господарство», *за об'єктом* (сільськогосподарські угіддя), *за суб'єктами*, які мали право на земельну частку (пай)¹⁵⁸ та *документами*, які посвідчували це право.

ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» у нормативну площину уведено термін **«невитребувана земельна частка (пай)»**, під якою розуміється земельна частка (пай) на яку не отримано документа, що посвідчує право на неї, або земельна частка (пай), право на яку посвідчено відповідно до законодавства, але яка не була виділена в натурі (на місцевості) (ст. 13). У першому випадку суб'єкт права власності на земельну частку (пай) ще не визначений, а в другому – вже визначений.

Наведеним законодавчим актом встановлені особливості використання та розпорядження землями, що залишилися у колективній власності КСП, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства. Згідно цього Закону, землі припинених КСП з 01.01.2019 р. вважаються комунальною власністю ТГ. Земельні ділянки, що залишилися у колективній власності КСП або його правонаступника, до державної реєстрації на них права власності сільська, селищна, міська рада може надати в оренду.

На відміну від Указу Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 08.08.1995 р. № 720/95

¹⁵⁸ Мірошніченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. С. 253.

згідно ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» розподілу підлягають сформовані земельні ділянки з сільськогосподарськими та несільськогосподарськими угіддями в землях колективної власності КСП, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства. Організація розподілу земель здійснюється сільською, селищною, міською радою, на території якої такі землі розташовані. Для проведення такого розподілу формування земельних ділянок може здійснюватися за проектом землеустрою щодо організації земельних часток (паїв), проектом землеустрою щодо відведення земельних ділянок або технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, а визначення їх меж з урахуванням будівельних норм, державних стандартів і норм. Розподіл проводиться на зборах власників земельних часток (паїв) в межах сільськогосподарського підприємства або організації, оформлюється протоколом, що підписується особами, які брали участь у зборах, головою та секретарем зборів. Протокол зборів та рішення сільської, селищної, міської ради про його затвердження є підставою для державної реєстрації права власності ТГ та/або громадян на відповідні земельні ділянки.

§ 2. Оренда земельних часток (паїв)

Земельна частка (пай) є самостійним об'єктом земельних відносин, який може передаватися її власником в оренду. Розділом IX «Перехідні положення» ЗУ «Про оренду землі» передбачено, що *«Громадяни – власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів з дотриманням вимог цього Закону»*. З наведеної правової

норми слідує, що її дія не поширюється на власників земельних часток (паїв), які не мають сертифікату на земельну частку (пай).

Типова форма договору оренди земельної частки (паю) затверджена наказом Держкомзему «Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю)» від 17.01.2000 р. № 5, який, після його укладення, реєструється виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної частки (паю) у Книзі записів реєстрації договорів оренди земельних часток (паїв) відповідно до Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), затвердженого постановою КМУ № 119 від 24.01.2000 р.

Особливістю договору оренди земельної частки (паю) є й те, що в ньому йдеться не про володіння, користування та розпорядження конкретною земельною ділянкою, яку виділено в натурі (на місцевості), а його **об'єктом є право на земельну частку (пай)**, яка перебуває в загальному масиві ділянок, що виділялися учасникам КСП, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства. І хоча власник сертифікату за договором оренди земельної частки (паю) ще не має повноважень власника щодо конкретної земельної ділянки, стосовно якої укладається договір, за даним договором до орендодавця фактично переходить право користування частиною земної поверхні, яка відповідає орендованому паю, у межах загального масиву невизначених (не встановлених в натурі (на місцевості) земельних ділянок, який становить собою землі відповідного КСП, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, що підлягають розпаюванню на місцевості як земельної ділянки.

Сторонами договору оренди земельної частки (паю) є власник земельної частки (паю) (а стосовно невитребуваної земельної частки (паю) – сільська, селищна, міська рада) та фізична або юридична особа.

Розмір орендної плати за користування земельною часткою (паєм) визначається за домовленістю між сторонами, але не може бути меншим від розміру, встановленого законодавством, з врахуванням індексації відповідно до рівня інфляції національної валюти України.

Строк дії договору оренди земельної частки (паю) визначається за домовленістю між сторонами.

Договір оренди невитребуваної земельної частки (паю) може укладатися на строк до дня державної реєстрації права власності на земельну ділянку, сформовану в результаті виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

За своєю правовою природою договір оренди земельної частки (паю) відноситься до «зобов'язальної» оренди, оскільки власник земельної частки (паю) ще не є власником конкретної земельної ділянки, а відтак не має на неї зареєстроване у ДРП речове право (право власності). При цьому, законодавець передбачив обов'язкову трансформацію «зобов'язальної» оренди в «речову» після виділення земельної частки (паю) на місцевості. Так, п. 2 Розділу IX «Перехідні положення» ЗУ «Про оренду землі» встановлено, що *«після виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди землі переукладається відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін. Припинення дії договору оренди допускається лише у випадках, визначених цим Законом»*. Також, варто враховувати, що сільськогосподарське підприємство має переважне право на оренду земельних ділянок у таких громадян на строк, що був обумовлений у договорі оренди земельної частки (паю), або, за погодженням сторін, на інший строк (п. 8 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ).

З приводу наведеного Велика Палата ВС у постанові від 12.10.2021 р. у справі № 233/2021/19 сформувала правову позицію про те, що *«отримання власниками земельних ділянок документів, які підтверджують їхнє право власності автоматично не припиняє дію раніше укладених із відповідачем договорів оренди земельних часток (паїв). Те, що власники земельних ділянок не переуклали договори оренди земельних часток (паїв) на договори оренди землі, не означає, що відповідач втратив право оренди земельних ділянок після їх виділення в натурі»* (пп. 44.1. даної постанови)¹⁵⁹.

Не можна стверджувати, що після розпаювання загального масиву невизначених земельних ділянок на місцевості і виділення в натурі земельної ділянки, що відповідає орендованому паю,

¹⁵⁹ Постанова Великої Палати ВС від 12.10.2021 р. у справі № 233/2021/19 (провадження № 14-166цс20). URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/101829987>.

відповідна частина земної поверхні, якою користується орендар, зникає, відбувається лише зміна її правового статусу.

§ 3. Відчуження земельних часток (паїв)

Відповідно до Указу Президента України від 10.11.1994 р. № 666/94 «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» право на земельну частку (пай) може бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування та застави.

Проблемним питанням є не чітка визначеність форми вчинення правочинів стосовно відчуження земельної частки (паю). З приписів ст. 208 ЦКУ слідує, що правочин по відчуженню земельної частки (паю) обов'язково повинен вчинятися у письмовій формі. Оскільки право на земельну частку (пай) не є речовим правом, то для її відчуження ЦКУ прямо не встановлено обов'язкове нотаріальне посвідчення відповідного договору (купівлі-продажу, дарування, міни, застави), як і не передбачено потреби його державної реєстрації у ДРП. Разом з тим, ст. 2 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» встановлено, що документами, що посвідчують право на земельну частку (пай) можуть бути посвідчені у встановленому законом порядку договори купівлі-продажу, дарування, міни, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай). Думається, що в наведених положеннях презюмується саме нотаріальне посвідчення відповідного договору.

На практиці найбільшого обертуту набули правовідносини щодо успадкування права на земельну частку (пай). Відповідно до ч. 5 ст. 67 ЗУ «Про нотаріат» свідоцтво про право на спадщину на земельну частку (пай) після смерті фізичних осіб може бути видане уповноваженою на це посадовою особою відповідного органу місцевого самоврядування спадкоємцям першої та другої черги за законом (як у випадку спадкування ними за законом, так і у випадку спадкування ними за заповітом) і за правом представлення на підставі сертифіката на право на земельну частку (пай) чи договорів купівлі-продажу, дарування, міни, чи свідоцтва про

право на спадщину, чи рішення суду про визнання права на земельну частку (пай).

Слід враховувати, що забороняються відчуження земельних часток (паїв) в межах земель, розташованих на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, АРК та міста Севастополя, крім передачі їх у спадщину. Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або відчуження в інший спосіб земельних часток (паїв), а так само в частині передачі прав на відчуження земельних часток (паїв) на майбутнє, є недійсними з моменту їх укладення (п. 14¹ Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ).

§ 4. Виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості)

За офіційними даними на початок 2004 р. понад 6,8 мільйонів громадян отримали сертифікати на право на земельну частку (пай)¹⁶⁰. Власники земельних часток (паїв) мають майнове право на виділення їх в натурі (на місцевості) за процедурою, встановленою ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» та Порядком організації робіт та методики розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв), затвердженим постановою КМУ від 04.02.2004 р. № 122.

Згідно із приписами, передбаченими ст. 7 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» місце розташування земельних ділянок, їх цільове призначення, межі та площі сільськогосподарських угідь, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв) визначаються у **проекті землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)**, але не виключно.

Наприклад, Рекомендаціями щодо спрощення процедури виходу членів КСП, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств зі складу господарств

¹⁶⁰ Земельна реформа в Україні. Проект аграрна політика для людського розвитку. URL: https://shron1.chtyvo.org.ua/Puhachov_Mykola/Zemelna_reforma_v_Ukraini.pdf.

з належними їм земельними частками (паями), затвердженими наказом Держкомзему України від 30.12.1999 р. № 130, було встановлено, що з метою спрощення процедури виходу членів КСП з належними їм земельними частками (паями) на кожне підприємство **розробляється проект реформування цього підприємства або схема поділу земель колективної власності на земельні частки (паї).** Порядок складання схем поділу земель колективної власності на земельні частки (паї) був визначений Методичними рекомендаціями щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі із земель колективної власності членам КСП і організацій, затвердженими наказом Держкомзему України, Міністерства сільського господарства і продовольства України та Української академії аграрних наук від 04.06.1996 р. № 47/172/48.

Таким чином проведення розподілу земель колективної власності між власниками земельних часток (паїв) здійснювалося відповідно затверджених у встановленому законом порядку проекту землеустрою щодо організації земельних часток (паїв), проекту реформування відповідного КСП або схеми поділу земель колективної власності, які підлягають погодженню зі зборами власників земельних часток (паїв).

В процедурі виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) приймають участь розпорядники земель колективної власності – збори власників земельних часток (паїв) відповідного сільськогосподарського підприємства чи організації, районні державні адміністрації (до 01.01.2019 р.) та сільські, селищні, міські ради.

Розподіл у межах одного сільськогосподарського підприємства може проводитися за згодою не менш як двох третин власників земельних часток (паїв), а за її відсутності – шляхом жеребкування. Результат розподілу оформлюється протоколом, підписується особами, які брали участь у розподілі та затверджується районною державною адміністрацією (до 01.01.2019 р.) або сільською, селищною, міською радою.

Слід наголосити на тому, що під час організації та проведення зборів власників земельних часток (паїв) щодо проведення розподілу земель районна державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада власних управлінських функцій щодо членів КСП не здійснюють, і не вирішують відповідні питання за

них, а лише виконують функції організатора скликання зборів та фіксування їх результатів відповідно до прямих вказівок закону. Тож, рішення відповідного органу лише затверджує волевиявлення власників земельних часток (паїв), закріплене в протоколі, як елемент техніко-юридичного механізму реалізації права на земельні частки (паї), передбачене законом (такий висновок підтверджується судовою практикою)¹⁶¹.

Статтею 3 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» передбачено, що підставами для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) є рішення відповідної сільської, селищної, міської ради. Дану норму слід розуміти та застосовувати у системному зв'язку із положеннями ст. 122 ЗКУ та ст. 13 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» відповідно до яких зазначені суб'єкти владних повноважень є розпорядниками земельних ділянок комунальної власності ТГ для всіх потреб та орендодавцями нерозподілених земельних ділянок і невитребуваних часток (паїв) колективної власності.

Відповідно до ч. 2 ст. 7 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство» все майно у підприємстві належить його членам на праві спільної часткової власності, а відтак і земля. Збори власників земельних часток (паїв) колишнього КСП, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарських акціонерних товариств, яке припинило своє існування, хоч і проводяться за ініціативи цих власників, які формально вже не можуть бути дійсними членами припиненого КСП, але організовуються органами місцевого самоврядування відповідно до закону.

Оскільки право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою (ч. 1 ст. 358 ЦКУ), то встановлення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) із земель колективної власності **обов'язково передбачає наявність відповідного волевиявлення зборів власників земельних часток (паїв) щодо проведення розподілу земель**, оформленого протоколом у встановленому законом

¹⁶¹ Постанова Великої Палати ВС від 20.04.2022 р. у справі № 310/10621/18 (провадження № 14-192цс21). URL:<http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=105301929&red=1000039613f9fc5246ce1b0685a5fe4c2544c6&d=5>.

порядку, як елемент узгодження та організації реалізації законних земельних прав цих співвласників. І лише після цього етапу відповідна сільська, селищна, міська рада (до 01.01.2018р. також районна державна адміністрація) може приймати рішення про розроблення та затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Виділення власнику земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) може здійснюватися не лише із земель колективної власності, а також із земель запасу чи резервного фонду (ч. 2 ст. 1 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв»)). Якщо виділення здійснюється із земель запасу чи резервного фонду, то волевиявлення зборів власників земельних часток (паїв) не потрібне, оскільки розпорядниками таких земель є органи державної влади та органи місцевого самоврядування згідно повноважень, визначених ст. 122 ЗКУ.

Земельна частка (пай) може виділятися її власнику в натурі (на місцевості) однією земельною ділянкою або (двох) земельних ділянок з різним складом сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сінокоси або пасовища).

До 23.08.2012 р. власники земельних часток (паїв) на виділені їм в натурі (на місцевості) земельні ділянки оформляли державні акти на право власності на земельну ділянку. З 01.01.2013 р. право власності на земельну ділянку оформлюється власником земельної частки (паю) у порядку, встановленому ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Але не залежно від цих суттєвих відмінностей між ними законодавець, встановив, що у разі якщо до 01.01.2025 р. власник невитребуваної земельної частки (паю) або його спадкоємець не оформив право власності на земельну ділянку, він вважається таким, що відмовився від одержання земельної ділянки.

§ 5. Приватизація земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій

Новим ЗКУ від 25.10.2001 р. (набрав чинності з 01.01.2002 р.) встановлений порядок приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, їх працівниками, працівниками державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, пенсіонерами з їх числа та громадянами України із числа депортованих осіб, які поселилися в сільській місцевості в межах земельної частки (паю).

Рішення про розроблення проекту землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приймають органи державної влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, встановлених ст. 122 ЗКУ, за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій.

Об'єктом приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій їх працівниками, пенсіонерами з їх числа та громадянами України із числа депортованих осіб, які поселилися в сільській місцевості *є землі (сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя)*, що перебували у постійному користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, за виключенням земель, які залишаються у державній чи комунальній власності (лісгосподарського призначення, водний фонд, резервний фонд).

Частина 6 ст. 25 ЗКУ (громадянам України із числа депортованих осіб), ч. 3 ст. 57 ЗУ «Про освіту» (для педагогічних працівників), п. «м» ч. 1 ст. 77 ЗУ «Основи законодавства України про охорону здоров'я» (для медичних і фармацевтичних працівників) також відносять до об'єкту приватизації землі запасу чи резервного фонду, але не більше норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства.

З-поміж інших положень, проект землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій повинен включати:

- список осіб, які мають право на отримання у власність земельної частки (паю);
- розрахунок нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь підприємства;
- схему розподілу земель підприємств, установ, організацій на землі, що передаються у приватну власність та залишаються у державній або комунальній власності (лісгосподарського призначення, водного фонду, резервного фонду);
- розрахунок нормативної грошової оцінки і розміру земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах;
- схему поділу сільськогосподарських угідь, що підлягають приватизації, на земельні ділянки.

В цій процедурі **обчислення розміру земельної частки (паю)** здійснюється з врахуванням сільськогосподарських угідь, які перебували у постійному користуванні державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ, організацій, за винятком земель, що залишаються у державній та комунальній власності. Загальний розмір обчисленої для приватизації площі сільськогосподарських угідь поділяється на кількість працівників цих підприємств та пенсіонерів з їх числа. При цьому, вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) працівників відповідних підприємств, установ і організацій та пенсіонерів з їх числа повинні бути рівними (ст. 25 ЗКУ).

Вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) працівників відповідних підприємств, установ і організацій та пенсіонерів з їх числа є рівними. При цьому, розміри земельних ділянок, що виділяються для працівників державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерів з їх числа не можуть перевищувати норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства (ч. 8 ст. 25 ЗКУ).

Право на земельну частку (пай) у землях державних та комунальних сільськогосподарських підприємств не посвідчується сертифікатом на право на земельну частку (пай), як приміром при паюванні земель колективної власності, за своєю правовою природою воно є специфічним правом на приватизацію земель-

ної ділянки державної або комунальної власності¹⁶². Дане право на земельну частку (пай) не може бути відчужене.

Розроблені проекти землеустрою щодо приватизації земель державних або комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій **погоджуються рішенням загальних зборів** працівників таких підприємств, установ та організацій (іншими суб'єктами, визначеними законодавством) і затверджуються органами державної влади або органами місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, встановлених земельним законодавством є їх розпорядниками. Рішення уповноваженого органу про затвердження даного проекту землеустрою є підставою для реєстрації відповідними громадянами права власності на земельну ділянку у ДРП.

Слід врахувати, що на сайті Мінагрополітики розміщений розроблений даним міністерством проект ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо лібералізації ринку земель та земельних відносин» від 11.10.2023 р., яким, з-поміж інших положень, пропонується виключити ст. 25 ЗКУ, яка регулює порядок приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій¹⁶³.

§ 6. Приватизація земельних ділянок членами фермерських господарств

ЗУ «Про фермерське господарство» не визначає чіткої процедури здійснення приватизації земель фермерських господарств, тож наведені прогалини на практиці можуть усуватися положеннями статутних документів (для фермерських господарств зі статусом юридичної особи) та договорами про створення сімейного фермерського господарства (для фермерських господарств без статусу юридичної особи).

¹⁶² Мірошниченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. С. 266.

¹⁶³ Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо лібералізації ринку земель та земельних відносин» від 11.10.2023 р. URL: <https://minagro.gov.ua/npa/pro-vnesennya-zmin-do-deyakih-zakonodavchih-aktiv-shchodo-liberalizaciyi-rinku-zemel-ta-zemelnih-vidnosin>

У процедурі приватизації земель фермерських господарств можуть розроблятися проект землеустрою щодо відведення у власність земельних ділянок членам фермерського господарства, технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або поділу чи об'єднання земельних ділянок. **Рішення про розроблення даної документації із землеустрою** можуть приймати органи державної влади або органи місцевого самоврядування відповідно до повноважень, встановлених земельним законодавством.

Суб'єктами приватизації земель фермерських господарств є їх члени.

Об'єктами приватизації земель фермерських господарств є раніше надані їм у користування із земель державної та комунальної власності земельні ділянки (сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя) *у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства* (що власне є критерієм віднесення даного параграфу до Розділу 7 даного видання), розташованого на території відповідної ради.

Право на земельну частку (пай) у землях фермерських господарств не посвідчується сертифікатом на право на земельну частку (пай) та не може бути відчужене.

Розроблена документація із землеустрою щодо приватизації земель фермерських господарств **погоджується рішенням зборів членів фермерського господарства або головою фермерського господарства** і затверджуються органами державної влади або органами місцевого самоврядування, відповідно до повноважень, встановлених земельним законодавством. Відповідне рішення уповноваженого органу про затвердження даного проекту землеустрою є підставою для реєстрації членами фермерського господарства права власності на земельну ділянку у ДРП.

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Назвіть особливості земельної частки (паю), як об'єкту земельних правовідносин.
2. Хто має право на земельну частку (пай) в землях колективної власності?
3. Як визначають розмір та вартість земельної частки (паю)?

4. Визначте процедуру паювання земель колективної власності.
5. Якими документами посвідчується право на земельну частку (пай) в землях колективної власності?
6. Дайте визначення нерозподіленої земельної частки (паю).
7. Назвіть характерні риси оренди земельної частки (паю).
8. Які правові форми відчуження земельної частки (паю) ?
9. Визначте порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв).
10. Який орган уповноважений приймати рішення про виділення в натурі (на місцевості) земельної ділянки власнику земельної частки (паю) за рахунок земель запасу або резервного фонду?
11. Визначте процедуру приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств.
12. Хто приймає рішення про приватизацію земельних ділянок членами фермерських господарств?

РОЗДІЛ 8.

УПРАВЛІННЯ У ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

- § 1. *Поняття та функції управління у галузі використання та охорони земель*
 - § 2. *Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць*
 - § 3. *Встановлення меж територій територіальних громад*
 - § 4. *Планування використання земель*
 - § 5. *Розподіл та перерозподіл земель*
 - § 6. *Землеустрій*
 - § 7. *Контроль за використанням та охороною земель*
 - § 8. *Моніторинг земель*
 - § 9. *Ведення Державного земельного кадастру*
 - § 10. *Державна реєстрація прав на землю*
 - § 11. *Вирішення земельних спорів*
-

§ 1. Поняття та функції управління у галузі використання та охорони земель

Управління у галузі використання та охорони земель може розглядатися у *широкому розумінні*, як будь-яка діяльність органів державної влади та органів місцевого самоврядування, яка впливає на стан земель, та у *вузькому розумінні*, як діяльність суб'єктів владних повноважень, спрямована на регулювання земельних відносин з метою забезпечення раціонального використання охорони та відтворення земель. Нижче нами буде використовуватися термін «управління у галузі використання та охорони земель» у широкому розумінні.

При здійсненні управління у галузі використання та охорони земель застосовуються **економічні методи** (пов'язані з еконо-

мічним стимулюванням раціонального використання та охорони земель, наданням податкових та кредитних пільг, звільненням від плати за землю, компенсацією з бюджетних коштів зниження прибутку власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель тощо) та **методи адміністративного впливу** (встановлення плати за землю, планування використання земель, вирішення земельних спорів, притягнення винних осіб до відповідальності за порушення вимог земельного законодавства та інше).

Функціями управління у галузі використання та охорони земель є напрями діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування, які необхідні для забезпечення раціонального й ефективного розподілу, використання, охорони та відтворення земель. Функції визначають зміст управління у даній галузі, до них зокрема належать: встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць, встановлення меж територій ТГ, планування використання земель, розподіл земель, здійснення землеустрою, контроль за використанням та охороною земель, моніторинг земель, ведення ДЗК, державна реєстрація прав на землю, вирішення земельних спорів.

В юридичній літературі систему органів управління у галузі використання та охорони земель залежно від обсягу компетенції поділяють на:

- органи загальної компетенції та органи спеціальної компетенції¹⁶⁴;
- органи загальної, міжгалузевої, галузевої компетенції та спеціально уповноважений орган з питань земельних ресурсів¹⁶⁵.

Перший підхід є більш усталеним у правовій доктрині. **Органи загальної компетенції** здійснюють управління у галузі використання та охорони земель разом з вирішенням інших питань, вклю-

¹⁶⁴ Земельне право України: Підручник М.В. Шульга, Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін. За ред. М.В. Шульги. К.: Юрінком Інтер, 2004. С. 182; Земельне право: підручник М.В. Шульга, Н.О. Багай, В.І. Гордєєв, та ін. За ред. М.В. Шульги. Х.: Право, 2013. С. 261-262.

¹⁶⁵ Андрейцев В.І. Екологічне право: Курс лекцій: навч. посіб. для юрид. фак. вузів. Київ: Вентурі. 1996. С. 139; Земельне право: підруч. для студ. юрид. спец. вищих навч. закл. За Ред. В.І. Семчика і П.Ф. Кулинич. Київ: «Ін Юре», 2001. С. 201; цит. за: Мірошніченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. С. 286.

чених до предмету їх відання (соціально-економічний розвиток, житлово-комунальне господарство, будівництво тощо). Для **органів спеціальної компетенції** управління у галузі використання та охорони земель є одним із головних напрямків їх діяльності.

Суб'єктами управління у галузі використання та охорони земель є органи державної влади та органів місцевого самоврядування, які функціонують як єдиний взаємопов'язаний механізм.

До складу зазначених суб'єктів законодавство відносить:

1) **органи загальної компетенції**: ВРУ, Президент України, КМУ, ВР АРК, Рада міністрів АРК, Мінінфраструктури, центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства (далі – Держводагентство), центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері лісового та мисливського господарства (далі – Держлісагентство), Мінагрополітики та інші, Рада міністрів АРК, місцеві державні адміністрації, військово-цивільні адміністрації, військові адміністрації, органи місцевого самоврядування;

2) **органи спеціальної компетенції**: Міндовкілля, Державна екологічна інспекція України, Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру (далі – Держгеокадастр).

Об'єктом управління у галузі використання та охорони земель є земельний фонд України, як сукупність земель усіх форм власності в межах території України, загальна площа якого становить 60,3 мільйонів га.

Органи загальної компетенції.

У галузі управління використанням та охороною земель **ВРУ** здійснює повноваження щодо: визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель; затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель; прийняття, внесення змін та визнання такими, що втратили чинність (повністю або частково) законів у галузі регулювання земельних відносин; встановлення правового режиму власності на землю; утворення і ліквідація районів, встановлення і зміна меж районів і міст; погодження питань, пов'язаних із припиненням права постійного користування особливо цінними землями; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до Конституції України (ст.ст. 85, 92 Конституції України; ст. 6 ЗКУ).

Президент України у галузі управління за використанням та охороною земель: видає укази та розпорядження щодо регулювання земельних відносин; підписує закони, прийняті ВРУ; має право вето щодо прийнятих ВРУ законів (крім законів про внесення змін до Конституції України) з наступним поверненням їх на повторний розгляд; зупиняє дію актів КМУ (а також щодо регулювання земельних відносин) з мотивів невідповідності цій Конституції з одночасним зверненням до КСУ щодо їх конституційності; скасовує акти Ради міністрів АРК; здійснює інші повноваження, визначені Конституцією України.

КМУ у галузі управління за використанням та охороною земель має повноваження щодо: реалізації державної політики у галузі використання та охорони земель; розпорядження землями державної власності в межах, визначених ЗКУ; викупу земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному законом; розробляє і забезпечує виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель; організації ведення ДЗК, державного контролю за використанням і охороною земель та здійснення землеустрою; визначення порядку проведення моніторингу земель; затвердження Класифікатору видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування; внесення до ВРУ пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону (ст.ст. 13, 20 ЗКУ).

На Мінінфраструктури у галузі управління за використанням та охороною земель покладені повноваження щодо: розроблення проектів законів та інших нормативно-правових актів з питань, що належать до його компетенції; здійснення нормативно-правового регулювання у сферах територіальної організації влади та адміністративно-територіального устрою, благоустрою населених пунктів, будівництва, містобудування, просторового планування територій та архітектури; затвердження, внесення змін до галузевих будівельних норм та визнає їх такими, що втратили чинність; визначення складу, змісту і порядку розроблення містобудівної документації на регіональному рівні; визначення порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки; вирішення інших питань відповідно до закону (п. 4 Положення про Міністерство розвитку громад, територій

та інфраструктури України, затверджене постановою КМУ від 30.06.2015 р. № 460).

До компетенції **Державодагентства** у галузі управління за використанням та охороною земель віднесено: видача, анулювання, здійснення переоформлення дозволів на проведення робіт на землях водного фонду; погодження проектів на проведення робіт на землях водного фонду; погодження договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом; погодження паспортів водних об'єктів; погодження документації із землеустрою у випадках та порядку, що визначені ЗКУ та ЗУ «Про землеустрій», щодо відповідності зазначеної документації водному законодавству (п. 4 Положення про Державне агентство водних ресурсів України, затверджене постановою КМУ від 20.08.2014 р. № 393).

Держлісагентство у даній галузі: здійснює державне управління територіями та об'єктами природно-заповідного фонду в лісах підприємств, установ і організацій, що належать до сфери його управління; реалізує державну політику у сфері лісового та мисливського господарства; організовує ведення лісовпорядкування та впорядкування мисливських угідь (пп. 3, 4 Положення про Державне агентство лісових ресурсів України, затверджене постановою КМУ від 08.10.2014 р. №521).

Місцеві державні адміністрації (обласні, Київська і Севастопольська міські, районні, районні у містах) у галузі управління за використанням та охороною земель здійснюють: розпорядження землями державної власності в межах, визначених законом; приймають участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель; готують висновки щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок; викуп земельних ділянок для суспільних потреб у межах, визначених законом; підготовка висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст; вносять пропозиції відповідним органам місцевого самоврядування щодо організації територій та об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення; погоджують документацію із землеустрою, у випадках встановлених законом (ст. 17 ЗКУ, ст.21 ЗУ «Про місцеві державні адміністрації»).

Військово-цивільні адміністрації (обласні, районні, населених пунктів), як тимчасові державні органи, що здійснюють на відповідній території повноваження органів місцевого самоврядування, державних адміністрацій та інші повноваження, визначені законодавством, у галузі управління за використанням та охороною земель: встановлюють ставки земельного податку та пільги щодо його сплати; надають відповідно до закону містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок; вирішують відповідно до закону питання регулювання земельних відносин (крім відчуження з комунальної власності земельних ділянок та надання таких земельних ділянок в оренду на строк понад 5 р.); встановлюють відповідно до законодавства правила з питань благоустрою території населеного пункту; приймають рішення про організацію територій і об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення та інших територій, що підлягають особливій охороні; вносять пропозиції з питань встановлення (зміни) меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст та вирішують дані питання у порядку, визначеному законом (ст.ст. 4, 5 ЗУ «Про військово-цивільні адміністрації»).

Військові адміністрації (обласні, районні, населених пунктів) у випадках, передбачених законом, утворюються за рішенням Президента України на територіях, на яких введено воєнний стан. До компетенції військових адміністрацій у галузі управління за використанням та охороною земель законом в межах відповідної території віднесено: забезпечення ефективного використання земельних ресурсів; встановлення ставок земельного податку та пільг щодо його сплати; надання відповідно до закону містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок; вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин (крім відчуження з комунальної власності земельних ділянок та надання таких земельних ділянок в оренду на строк понад 1 р.); розроблення і затвердження комплексного плану, генерального плану населеного пункту та детального плану території; внесення пропозицій з питань встановлення (зміни) меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст та вирішення даних питань у порядку, визначеному законом (ст. 15 ЗУ «Про правовий режим воєнного стану»).

До повноважень **ВР АРК** у галузі управління за використанням та охороною земель віднесено: розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності ТГ на території АРК; забезпечен-

ня реалізації державної політики та погодження загальнодержавних програм в галузі використання та охорони земель на території АРК; встановлення та зміна меж сіл, селищ, що не входять до складу відповідного району; затвердження та участь у реалізації республіканських програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель; координація здійснення контролю за використанням та охороною земель (ст. 9 ЗКУ).

До повноважень **Ради міністрів АРК** у галузі управління за використанням та охороною земель віднесено: розпорядження землями державної власності у межах сіл, селищ, міст, що не входять до складу певного району, та за межами населених пунктів для всіх потреб (крім ведення водного господарства, для сільськогосподарського використання, індивідуального дачного виробництва, для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів ТГ району); погодження документації із землеустрою; участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і республіканських програм з питань використання та охорони земель; підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок; внесення до КМУ пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст; вирішення інших земельних питань відповідно до закону (ст.ст. 16, 122 ЗКУ).

Повноваження **органів місцевого самоврядування** у галузі управління за використанням та охороною земель в основному віднесені до виключної компетенції обласних, районних, міських, районних у містах, селищних, сільських рад, до яких відносяться наступні: затвердження програм соціально-економічного розвитку відповідної території; встановлення ставок земельного податку та пільг щодо їх сплати; розроблення і затвердження концепції інтегрованого розвитку території ТГ; розроблення і затвердження комплексного плану, генерального плану населеного пункту та детального плану території; розроблення і затвердження проекту землеустрою щодо встановлення меж території ТГ (ОТГ); розроблення, погодження та затвердження проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж села, селища, міста; розроблення і затвердження програми комплексного відновлення території області або ТГ (або її частини); розроблення і затвердження програм раціонального використання та охорони земель в межах відповідної території; розпорядження землями комунальної власності; передача в оренду нерозподілених земельних ділянок та невитребуваних земельних

часток (паїв) із земель колективної власності; зміна цільового призначення земельних ділянок; проведення грошової оцінки земельних ділянок; затвердження правил благоустрою на території населених пунктів ТГ; прийняття рішення про здійснення виконавчим органом сільської, селищної, міської ради державного контролю за використанням та охороною земель та про затвердження відповідного положення, вирішення земельних спорів; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону (ст.ст. 8-12, 20 ЗКУ, ст. 13 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», ст.ст. 15, 23 ЗУ «Про оцінку земель», ст.ст. 26, 43 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні»).

Органи спеціальної компетенції.

Міндовкілля в зазначеній галузі: забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері охорони та раціонального використання земель та оцінки впливу на довкілля, стратегічної екологічної оцінки; приймає участь у розробленні та реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель; здійснює організацію моніторингу земель; погоджує документацію із землеустрою відповідно до закону; здійснює технічне регулювання у сфері охорони навколишнього природного середовища, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки; здійснює міжнародне співробітництво з питань охорони земель тощо (ст.ст. 14, 14¹ ЗКУ, п. 4 Положення про Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України, затверджене постановою КМУ від 25.06.2020 р. № 614).

Державна екологічна інспекція України у даній галузі здійснює державний нагляд (контроль) за додержанням вимог законодавства щодо: охорони земель; використання територій та об'єктів природно-заповідного фонду, а також при консервації деградованих і малопродуктивних земель і збереження водно-болотних угідь; виконання екологічних вимог під час надання у власність і користування, зокрема в оренду, земельних ділянок; здійснення заходів із запобігання забрудненню земель хімічними і радіоактивними речовинами, відходами, стічними водами; додержання режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, а також територій, що підлягають особливій охороні; ведення будівельних, днопоглиблювальних робіт, видобування піску і гравію, прокладення кабе-

лів, трубопроводів та інших комунікацій на землях водного фонду; установлення та використання водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, а також додержання режиму використання їх територій тощо (п. 4 Положення про Державну екологічну інспекцію України, затверджене постановою КМУ від 19.04.2017 р. № 275).

Мінагрополітики у даній галузі забезпечує: нормативно-правове регулювання земельних відносин з питань, що належать до його компетенції; розроблення, затвердження, перевірку, перегляд, внесення змін, скасування стандартів у сфері землеустрою та охорони земель; здійснення землеустрою, а також розроблення та виконання загальнодержавних і регіональних програм з питань землеустрою, відтворення родючості ґрунтів; розроблення рекомендацій та заходів щодо забезпечення родючості ґрунтів і застосування агрохімікатів, а також механізмів економічного стимулювання здійснення заходів щодо використання та охорони земель і підвищення родючості ґрунтів; здійснення заходів, спрямованих на інноваційно-інвестиційний розвиток сфер агропромислового виробництва, сприяє реалізації інвестиційних проектів в аграрному секторі; здійснює державне управління та регулювання у сфері насінництва та розсадництва та вирішення інших питань (п. 4 Положення про Міністерство аграрної політики та продовольства України, затверджене постановою КМУ від 17.02.2021 р. № 124).

Держгеокадастр відповідно до покладених на нього завдань у зазначеній сфері: приймає участь у реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель; приймає участь у розробці проектів нормативно-правових актів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів; реалізує державну політику у сфері національної інфраструктури геопросторових даних, топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, у сфері ДЗК, державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів; здійснює державний геодезичний нагляд за топографо-геодезичною і картографічною діяльністю; забезпечує створення технічних та програмних засобів національної інфраструктури геопросторових даних; організовує та здійснює державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності відповідно до закону; розраховує розмір шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних діля-

нок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання, та вживає заходів до її відшкодування щодо земель державної власності сільсько-господарського призначення в установленому законодавством порядку; складає протоколи про адміністративні правопорушення та розглядає справи про адміністративні правопорушення, накладає адміністративні стягнення тощо (ст.ст. 15, 15¹ ЗКУ, п. 4 Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затверджене постановою КМУ від 09.12.2021 р. № 1302).

Державне агентство розвитку меліорації, рибного господарства та продовольчих програм у галузі управління за використанням та охороною земель: розробляє та бере участь у виконанні державних цільових програм з питань меліорації земель; готує та вносить на розгляд Міністра аграрної політики та продовольства пропозиції до державних цільових програм щодо меліорації земель на коротко- та середньостроковий періоди і забезпечує їх виконання; розробляє пропозиції щодо визначення пріоритетів гідротехнічної меліорації земель; забезпечує виконання прикладних науково-дослідних робіт у сфері меліорації земель; розробляє довгострокові прогнози та пропозиції щодо основних напрямів розвитку гідротехнічної меліорації земель та використання меліорованих угідь; здійснює контроль за дотриманням правил використання об'єктів тваринного світу в частині водних біоресурсів; здійснює інвентаризацію та паспортизацію загальнодержавних і міжгосподарських меліоративних систем та вирішує інші питання в даній галузі (п. 4 Положення про Державне агентство розвитку меліорації, рибного господарства та продовольчих програм, затверджене постановою КМУ від 30.09.2015 р. № 895).

§ 2. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць

Адміністративно-територіальний устрій є способом територіальної організації держави шляхом поділу її території на відокремлені частини – **адміністративно-територіальні одиниці**, які є просторовою основою для організації та діяльності органів

публічної влади з метою виконання державних функцій та здійснення місцевого самоврядування.

Чинна система адміністративно-територіального устрою України згідно з Конституцією України складається з АРК, областей, районів, міст, районів у містах, селищ та сіл (ст. 133). Реєстр всіх адміністративно-територіальних одиниць ведеться у Кодифікаторі адміністративно-територіальних одиниць та територій ТГ, затвердженому наказом Мінінфраструктури від 26.11.2020 р. № 290, який за принципом підпорядкування структурно поділений на п'ять рівнів:

- ◆ перший рівень – АРК, області, міста, що мають спеціальний статус;
- ◆ другий рівень – райони в областях та АРК;
- ◆ третій рівень – території ТГ в областях та в АРК;
- ◆ четвертий рівень – міста, селища, села (населені пункти);
- ◆ п'ятий рівень – райони в містах (в тому числі в містах, що мають спеціальний статус).

Адміністративно-територіальна одиниця є штучним утворенням з метою здійснення ефективного державного управління в межах території України. Межі адміністративно-територіальних одиниць не є сталими, вони можуть змінюватися з метою створення сприятливих умов їх територіального розвитку, забезпечення ефективного використання потенціалу територій із збереженням їх природних ландшафтів та історико-культурних цінностей та з врахуванням затвердженої містобудівної документації та документації із землеустрою.

Межа адміністративно-територіальної одиниці – це встановлена на підставі затвердженої документації із землеустрою (до 01.01.2002 р. також на підставі затвердженої містобудівної документації) умовна лінія на поверхні землі та вертикальна поверхня над нею, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від територій суміжних адміністративно-територіальних одиниць.

Межі адміністративно-територіальних одиниць визначаються як по суходолу, так і по водному простору, вони можуть змінюватися під впливом економічних, демографічних, екологічних, географічних, воєнних та інших факторів. Тож, питання встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць має важливе управлінське значення для просторового планування терито-

рій, окреслення компетенції органів публічної влади, визначення об'єктів оподаткування та вирішення інших стратегічних питань.

Нова концепція регулювання процедури встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць визначена ЗКУ 2001 р., який закріпив, що з 01.01.2002 р. межі району, міста, району в місті, селища, села встановлюється і змінюється за проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць (ст. 173) (а не містобудівної документації, як було раніше).

Абзацом 3 п. 8 Перехідних та прикінцевих положень ЗУ «Про Державний земельний кадастр» встановлено, що відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць, встановлені до набрання чинності цим Законом, вносяться до ДЗК на підставі проектів формування території і встановлення меж сільських, селищних рад або інших матеріалів, за якими відповідно до законодавства, що діяло на момент їх затвердження, здійснювалося встановлення (зміна) їх меж. У разі відсутності таких матеріалів і до моменту внесення до ДЗК відомостей про межі сіл, селищ, міст на підставі документації, визначеної ст. 21 цього Закону, відомостями про такі межі вважаються дані, що збігаються з межами, відображеними в індексних кадастрових картах (планах) сіл, селищ, міст.

За інформацією Держгеокадастру станом на 27.01.2020 р. в Україні з 28299 налічуваних населених пунктів (без урахування населених пунктів, розташованих в АРК та на тимчасово окупованих територіях Донецької та Луганської областей) межі встановлені у 21702 населених пунктах, що становить 76,7% від їх загальної кількості, а до ДЗК внесені відомості лише про межі 6060 населених пунктів¹⁶⁶. Разом з тим, відсутність у ДЗК інформації про межі інших 15642 населених пунктів не виключає факту їх встановлення (зміни) у порядку, передбаченому раніше чинним законодавством, зокрема на підставі затвердженої містобудівної документації. Зазначене на практиці часто призводить до неврахування чинних меж суміжних населених пунктів та їх зміни у бік зменшення шляхом включення частини їх території до меж іншого населеного пункту, що призводить до виникнення земельних спорів.

¹⁶⁶ Встановлення меж населених пунктів. Дані Держгеокадастру. 27.01.2020 р. URL: <https://land.gov.ua/vstanovlennia-mezh-naselenykh-punktiv/>.

З 01.01.2013 р. **уведений принцип** складання проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці у паперовій та електронній (цифровій) формах та внесення відомостей про ці межі до ДЗК за результатами чого формується відповідний Витяг. У цьому зв'язку варто наголосити на тому, що датою встановлення або зміни меж адміністративно-територіальної одиниці є момент набрання чинності нормативно-правового акту, а саме рішення компетентного органу про затвердження проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці, а не дата внесення цих відомостей до ДЗК та отримання Витягу. Дана позиція також підтверджується судовою практикою¹⁶⁷.

Наведені зміни визначили «долю» всієї раніше затвердженої містобудівної документації про встановлення або зміну меж адміністративно-територіальних одиниць. Відтоді, відомості про встановлені межі адміністративно-територіальних одиниць за раніше чинним законодавством можуть вноситися до ДЗК лише шляхом розроблення та затвердження нового проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці.

Відповідно до положень чинного законодавства процедура встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці наступна:

- **розроблення та затвердження містобудівної документації** для обґрунтування просторового розвитку та зміни меж адміністративно-територіальної одиниці (ст. 173 ЗКУ, ст.ст. 13, 14, 16¹, 17, 19 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»);
- **прийняття рішення компетентним органом про розробку** проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці (ст. 46 ЗУ «Про землеустрій»);
- **розробка проекту землеустрою** щодо встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальної одиниці суб'єктами, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є (або у складі яких працює) сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою (ст. 46 ЗУ «Про землеустрій»);

¹⁶⁷ Постанова ВС у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду від 04.12.2018 р. у справі № 903/909/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78518594>.

- **погодження проекту землеустрою** щодо встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальної одиниці сільськими, селищними, міськими, районними радами, районними державними адміністраціями, за рахунок території яких планується здійснити розширення таких меж (ст. 46 ЗУ «Про землеустрій»);
- **затвердження проекту землеустрою** щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці уповноваженими органами державної влади або органами місцевого самоврядування (ст. 174 ЗКУ);
- **внесення до ДЗК відомостей** про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальної одиниці.

28.07.2023 р. прийнятий ЗУ «Про порядок вирішення окремих питань адміністративно-територіального устрою України» № 3285-IX (набирає чинності з 26.01.2024 р.), який визначив порядок утворення (ліквідації) районів, населених пунктів, встановлення (зміни) їхніх меж, зміни адміністративних центрів районів та населених пунктів, порядок включення поселень до складу міст, селищ, сіл та вирішення інших питань адміністративно-територіального устрою України. Даним законодавчим актом також визначений перелік документів, які необхідно додавати до пояснювальної записки до проекту рішення компетентного органу державної влади або органу місцевого самоврядування про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальної одиниці, а саме:

- 1) обґрунтування доцільності встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці;
- 2) відомості про чисельність жителів відповідної адміністративно-територіальної одиниці;
- 3) відомості про проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці;
- 4) карта-схема встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці;
- 5) інші документи (відомості), передбачені законом.

Межі районів і міст встановлюються за постановою ВРУ за поданням КМУ (ч. 1 ст. 174 ЗКУ).

Відповідно до абз. 2 ч. 2 ст. 173 ЗКУ проекти землеустрою щодо встановлення та зміни меж населених пунктів розробляються з урахуванням генеральних планів населених пунктів, але не виключно. По-перше, слід зазначити, що з врахуванням змін, внесених 24.07.2020 р. до ЗУ «Про регулювання містобудівної

діяльності», при розробленні даного проекту землеустрою також мають враховуватися положення затвердженого комплексного плану. По-друге, при розробленні генерального плану населеного пункту або комплексного плану з метою зміни меж відповідного населеного пункту також повинні враховуватися затверджені раніше проекти планівки і забудови населеного пункту, техніко-економічні основи (обґрунтування) розвитку населеного пункту, генеральні плани населеного пункту або проекти встановлення меж сільського населеного пункту.

Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж міст підлягають обов'язковому погодженню з ВР АРК, обласною радою. При встановленні або зміні меж районів слід враховувати Генеральну схему планування території України, чинні схеми планування територій областей та районів.

Межі сіл, селищ, які входять до складу відповідного району, встановлюються (змінюються) районною радою за поданням відповідних сільських, селищних рад. Водночас, якщо села, селища не входять до складу відповідного району, то їх межі встановлюються ВР АРК, обласними, Київською та Севастопольською міськими радами за поданням відповідних сільських, селищних рад (ч. 2 ст. 174 ЗКУ).

З 26.01.2024 р. встановлення (зміна) меж селища, села здійснюватиметься за рішенням сільської, селищної, міської ради, в межах території ТГ якої розташоване відповідне селище, село, якщо таке встановлення (зміна) меж не призводить до зміни меж території ТГ. Якщо ж встановлення (зміна) меж селища, села призводить до зміни меж території ТГ, то фіксація їх меж здійснюватиметься за рішенням КМУ на підставі подання відповідної сільської, селищної, міської ради, в межах території ТГ якої розташоване відповідне селище, село (ст. 7 ЗУ «Про порядок вирішення окремих питань адміністративно-територіального устрою України»).

Межі районів у містах встановлюються та змінюються за рішенням відповідної міської ради (у місті з районним поділом) за поданням відповідних районних у містах рад, а якщо останні не утворені, то за поданням районних у місті державних адміністрацій (ч. 2 ст. 174 ЗКУ). Враховуючи зміст проектних рішень генерального плану міста або детальних планів території останні можуть ураховуватися при розробленні проектів землеустрою

щодо встановлення (зміни) меж районів у містах. При встановленні (зміні) меж району у місті не допускається зміна меж міста.

У період воєнного стану рішення про встановлення та зміну меж сіл, селищ та районів у містах можуть приймати також військові адміністрації.

Хоча область згідно Конституції України (ст. 133) є адміністративно-територіальною одиницею регіонального рівня, але законодавство не передбачає можливості встановлення (зміни) її меж.

За правовий режим рішення компетентного органу про встановлення або зміну меж адміністративно-територіальних одиниць:

- не тягне за собою припинення права власності і права користування земельними ділянками, включеними у межі району, міста, району у місті, селища, села (ч. 3 ст. 173 ЗКУ);

- є підставою для переходу у комунальну власність ТГ земель та земельних ділянок державної власності, включених в межі населеного пункту (крім земель, які не можуть передаватися у комунальну власність) (ч. 4 ст. 173 ЗКУ).

У юридичній літературі питанням удосконалення правового регулювання процедури встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць присвячено чимало наукових праць¹⁶⁸.

§ 3. Встановлення меж територій територіальних громад

У контексті реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні утворені ОТГ і сформовані ТГ (останні утворені урядом шляхом визначення адміні-

¹⁶⁸ Див.: Ріпенко А.І. Деякі проблемні питання правового забезпечення зміни меж міст в Україні. Земельне право України: теорія і практика, 2010. № 7. С. 8–16; Ріпенко А.І. Концептуально-правові засади використання земель для містобудівних потреб : дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2020. С. 153-164; Мартин А.Г. Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень: проблеми та напрями їх вирішення. Землепорядний вісник, 2012. № 4. С. 17–23; Потапенко С.А. Еволюція правового регулювання встановлення та зміни меж населених пунктів. Juris Europensis Scientia, 2022. № 6. С. 33-40.

стративних центрів і затвердження територій ТГ), просторовою основою діяльності яких є територія ТГ.

За інформацією Мінінфраструктури, станом на 10.06.2020 р., в Україні вже налічувалось 1070 утворених ОТГ, серед яких у 936 ОТГ уже відбулися перші вибори та були обрані представницькі органи місцевого самоврядування, а в 88 ОТГ рішення Центральної виборчої комісії про призначення перших виборів ще не було прийнято¹⁶⁹. 12.06.2020 р. КМУ у всіх областях країни визначив адміністративні центри та затвердив території 1469 ТГ площею 553818,0 км² у складі 27833 населених пунктів з населенням 3812,2555 тис. жителів¹⁷⁰.

Територія ТГ має свій самостійний правовий режим та є затвердженою КМУ на основі територій сільських, селищних рад нерозривна територія, яка не є ланкою адміністративно-територіального устрою України, але до внесення відповідних змін до Конституції України частково виконує функцію базової адміністративно-територіальної одиниці, у частині окреслення меж здійснення ТГ та її органами місцевого самоврядування повноважень у сфері місцевого самоврядування¹⁷¹.

До встановлення меж територій ТГ у передбаченому законом порядку, інформація про затверджені урядом території ТГ вміщена в довідковому шарі Публічної кадастрової карти України – «Межі територіальних громад». Утім дана інформація не має офіційного статусу, а виконує лише інформаційну функцію на основі відомостей ДЗК про сформовані території сільських і селищних рад.

Збіг умовних меж території ТГ (ОТГ) із встановленими межами сільських, селищних рад та населених пунктів як адміністративно-територіальних одиниць не означає збігу їхніх правових режимів. Територія ТГ лише окреслюється межами територій

¹⁶⁹ Моніторинг процесу децентралізації влади та реформування місцевого самоврядування станом на 10.06.2020 р. // Нац. проект децентралізація. К. : Мінво розвитку громад та територій України. URL: https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/590/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3__10.06.2020.pdf.

¹⁷⁰ Децентралізація дає можливості. URL: <https://decentralization.gov.ua/newgromada>.

¹⁷¹ Потапенко С.А. Правовий статус територій територіальних громад у системі адміністративно-територіального устрою України. Юридичний журнал «Право України», 2021. № 12. С. 238.

сільських і селищних рад, а після затвердження проекту землеустрою щодо встановлення меж території ТГ юридично здійснюється легалізація меж території ТГ¹⁷².

Територія ТГ є самостійним об'єктом ДЗК та об'єктом містобудування з власним найменуванням, площею, можливістю встановлення її меж і функціонального планування всієї території, а також реєстрації в облікових даних. Територія ТГ займає третій рівень у Кодифікаторі адміністративно-територіальних одиниць та територій ТГ. Вона стала базовою ланкою для нового районування в Україні відповідно до постанови ВРУ «Про утворення та ліквідацію районів» від 17.07.2020 р. № 807-ІХ, організації та діяльності органів місцевого самоврядування, а з 01.07.2021 р. просторовою основою для передачі з державної власності до комунальної власності земель (земельних ділянок), розташованих за межами населених пунктів, окрім земель оборони, лісгосподарського, природно-заповідного, природоохоронного призначення тощо (п. 24 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ).

Наведене дає підстави для виокремлення процедури встановлення меж території ТГ як самостійної функції управління у галузі використання та охороною земель.

Межа території ТГ встановлюється на підставі проекту землеустрою щодо встановлення меж території ТГ, який розробляється і затверджується на підставі рішення сільської, селищної ради, що представляє інтереси ТГ, межі території якої встановлюються. Даний проект підлягає погодженню з сільськими, селищними, міськими радами суміжних ТГ. Основою для його розробки є проект формування території сільської (селищної) ради (за наявності), але не виключно, оскільки в цій процедурі також може ураховуватися і інша чинна містобудівна та/або землевпорядна документація. Відомості про встановлені межі територій ТГ підлягають внесенню до ДЗК.

Відповідно до ч. 1 ст. 46¹ ЗУ «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо встановлення меж територій ТГ можуть розроблятися з метою:

- з'ясування дійсної межі території ТГ;

¹⁷² Потапенко С.А. Територія територіальної громади як об'єкт землеустрою та містобудування. Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2022. № 5 (124).С. 87.

- вирішення спору між декількома органами місцевого самоврядування щодо меж територій ТГ;
- внесення відомостей про межі території ТГ до ДЗК.

При розробленні проектів землеустрою щодо встановлення меж ТГ не допускається:

- встановлення межі території ТГ, що змінюватиме межі адміністративно-територіальних одиниць;
- розташування сформованої земельної ділянки в межах декількох ТГ (крім земель лісгосподарського призначення, водного фонду, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земельних ділянок під лінійними об'єктами транспортної, енергетичної інфраструктури) (ч. 1 ст. 46¹ ЗУ «Про землеустрій»).

Характерною рисою проекту землеустрою щодо встановлення меж території ТГ є те, що його положення не містять відомості про план існуючої і проектної межі та про її площу в проектних межах (ст. 46¹ ЗУ «Про землеустрій»).

Варто відзначити, що поряд із встановленням меж території ТГ ч. 5 ст. 46¹ ЗУ «Про землеустрій» також передбачено можливість розробки проекту землеустрою щодо встановлення меж території ОТГ, у якому мають визначатися як зовнішні межі території ОТГ в цілому, так і межі територій усіх ТГ, що увійшли до її складу. Зазначене дає підстави говорити про те, що територія ОТГ є особливим об'єктом землеустрою, оскільки ця територія формувалася на підставі принципів та положень, встановлених ЗУ «Про добровільне об'єднання територіальних громад» (добровільно), а не за розпорядженням уряду про визначення адміністративних центрів та затвердження ТТГ (імперативно).

Рішення сільської, селищної, міської ради про затвердження проекту землеустрою щодо встановлення меж території ТГ за правовою природою є нормативно-правовим актом, який набуває чинності з моменту його офіційного оприлюднення, якщо цим рішенням не передбачений інший строк введення його в дію.

Враховуючи можливість розроблення комплексного плану, проектні рішення якого дозволяють здійснювати на місцевому рівні просторове планування територій ТГ в межах та за межами населених пунктів, є підстави говорити про тенденції становлення правового режиму земель ТГ.

§ 4. Планування використання земель

Відповідно до земельного та містобудівного законодавства можна виокремити наступні форми планування використання земель в Україні:

- 1) розробка та затвердження програм використання земель;
- 2) планування територій;
- 3) природно-сільськогосподарське районування;
- 4) планування використання земель.

Програма використання земель є правовим актом, який має цільовий характер, містить як норми права так і індивідуально-правові приписи, а також містить обґрунтування для залучення бюджетних коштів на її виконання. Програма використання земель за структурою може передбачати заходи щодо удосконалення управління у галузі використання та охорони земель, шляхи та засоби розв'язання існуючих проблем в межах відповідної території, обсяги та джерела фінансування програм та строки їх виконання тощо.

Загальнодержавні програми використання та охорони земель розробляються на всю територію країни з врахуванням програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку України. Прикладом загальнодержавних програм є Основні напрями державної політики України у галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки, затверджені постановою ВРУ від 05.03.1998 р. № 188/98-ВР, Концепція Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель, затверджена розпорядженням КМУ від 19.01.2022 р. № 70-р.

Регіональні програми використання та охорони земель розробляються Радою міністрів АРК, обласними державними адміністраціями в межах території АРК, областей, міст Києва та Севастополя, а затверджуються відповідно ВР АРК, обласними радами.

Хоча ЗКУ не містить положень про **місцеві програми використання та охорони земель**, обґрунтування необхідності розроблення таких програм районними, міськими, селищними та сільськими радами впливає із покладених на них завдань щодо забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель на місцях. Прикладом наведеного є Програма використання та охорони земель Бахмацького району на

2011-2020 рр.¹⁷³, Програма охорони та використання земель Немирівської міської ОТГ на 2017-2020 рр.¹⁷⁴, Програма розвитку земельних відносин на території Фурсівської сільської ради Фурсівської ОТГ на 2019-2020 рр.¹⁷⁵ та інші.

Планування територій в Україні здійснюється на державному, регіональному та місцевому рівнях за принципом врахування положень містобудівної документації вищого рівня.

Планування територій **на державному рівні** здійснюється шляхом розроблення Генеральної схеми планування території України, схем планування окремих частин території України (кількох областей та інших територій), а також внесення змін до них. Генеральна схема планування території України, затверджена ЗУ «Про Генеральну схему планування території України» від 07.02.2002 р. № 3059.

На **регіональному рівні** планування територій здійснюється шляхом розроблення схем планування території АРК, областей та районів відповідно до ст. 14 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН Б. 1.1-13:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях», ДБН Б. 2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Зазначені Схеми, за умови здійснення стратегічної екологічної оцінки та отримання позитивного висновку державної експертизи, затверджуються рішенням ВР АРК, обласної, районної ради.

¹⁷³ Рішення Бахмацької районної ради Чернігівської області від 28.12.2011 р. «Про районну Програму використання та охорони земель Бахмацького району на 2011-2020 роки» URL: <https://bhrr.gov.ua/component/mailto/?tmpl=component&link=aHR0cHM6Ly9iaHJyLmdvdj51YS9wcm9la3RpLXJpc2hlbi9pdGVtLzk2LdC%2F0YDQvi3RgNCw0LnQvtC90L3Rgy3Qv9GA0L7Qs9GA0LDQvNGDLdCy0LjQutC+0YDQuNGB0YlQsNC90L3Rjy3RgtCwLdC+0YXQvtGA0L7QvdC4LdC30LXQvNC10LvRjC3QsdCw0YXQvNCw0YbRjNC60L7Qs9C+LdGA>.

¹⁷⁴ Рішення Немирівської міської ради від 17.01.2017 р. № 30 «Про затвердження Програми охорони та використання земель Немирівської міської об'єднаної територіальної громади на 2017-2020 роки». URL: <https://nemiriv-mrada.gov.ua/programavikoristannya-ta-ohoroni-zemel-nemirivskoi-miskoi-ob%E2%80%99ednanoi-teritorialnoi-gromadi-na-2017-2019-roki-08-11-36-05-07-2019/>.

¹⁷⁵ Рішення Фурсівської сільської ради від 23.05.2019 р. № 545/26-VII. «Про затвердження Програми розвитку земельних відносин на території Фурсівської сільської ради Фурсівської ОТГ на 2019-2020 роки» URL: https://rada.info/upload/users_files/04363225/e3becf91abf8fcc1e709697_a0f8961b.pdf.

Містобудівна документація на державному на регіональному рівнях може містити пропозиції щодо стратегії розвитку територій, функціонально-планувальної структури регіону, використання території спільних інтересів та заходи щодо їх вирішення, зонування територій, розвитку територій на яких пропонується перспективне розміщення об'єктів, збереження та охорони територій, в тому числі територій ТГ.

На місцевому рівні планування територій здійснюється шляхом розроблення та затвердження комплексних планів, генеральних планів населених пунктів і детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них. Склад, зміст, порядок розроблення та оновлення містобудівної документації на місцевому рівні, визначений ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», постановою КМУ від 01.01.2021 р. № 926, ДБН Б. 1.1-13:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

Містобудівною документацією на місцевому рівні визначається планувальний каркас відповідної території та її функціональне зонування, а в частині планування використання земель проектні рішення цієї містобудівної документації включають відомості про:

- межі існуючих та проектних функціональних зон відповідної території, виду функціонального призначення та правового режиму використання територій в кожній зоні, в тому числі режиму забудови територій, визначених для містобудівних потреб, ландшафтної організації території, переліку переважних та супутніх видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони (в детальному плані території враховуються функціональні зони, які встановлені комплексним планом та/або генеральним планом населеного пункту);

- план розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами та план розподілу земель за угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень) (крім детального плану території);

- план земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення містобудівної документації, відомості про які підлягають внесенню до ДЗК;

- план обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до ДЗК на підставі розробленої містобудівної документації (пп. 84-89 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою КМУ від 01.01.2021 р. № 926).

Природно-сільськогосподарське районування земель – це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур.

Природно-сільськогосподарське районування земель здійснюється відповідно до Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель, затвердженого постановою КМУ від 26.05.2004 р. № 681. Воно будується за системою ієрархічних взаємопідпорядкованих таксономічних виділів від природно-сільськогосподарської зони до природно-сільськогосподарського району в межах рівнинної частини України і від гірської природно-сільськогосподарської області до природно-сільськогосподарського району в межах гірських систем України (п. 2).

Найвищою таксономічною одиницею районування України є *природно-сільськогосподарська зона*, яка характеризується відповідним балансом тепла і вологи, що визначає головні особливості ґрунтоутворення, формує зональні типи та підтипи ґрунтів, яким притаманні зональні типи сільськогосподарського виробництва.

В Україні виділяється п'ять природно-сільськогосподарських зон (зона Полісся, зона Лісостепу, зона Степу, зона Степу Посушливого, Сухостепова зона) та дві гірські природно-сільськогосподарські області (Карпатська та Кримська) (абз. 8 п. 2 Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель, затвердженого постановою КМУ від 26.05.2004 р. № 681).

Природно-сільськогосподарські зони поділяють на *провінції*, території, які характеризуються фаціальними особливостями ґрунтового покриву з наростанням континентальності клімату. У межах природно-сільськогосподарських зон і гірських областей виокремлюють 19 провінцій та 33 округи¹⁷⁶.

Природно-сільськогосподарський район охоплює територію області та характеризується відносно однорідними ґрунтово-кліматичними умовами, подібністю розчленування та дренажності території та інших показників, що впливають на використання земель.

Схему (карту) природно-сільськогосподарського районування земель розробляють поступово – від найвищих таксономіч-

¹⁷⁶ Мартин А.Г. Природно-господарське районування України: монографія. Мартин А.Г. , Осипчук С.О. , Чумаченко О.М. К.: ЦП «Компринт», 2015. С. 28.

них одиниць (природно-сільськогосподарських зон та гірських природно-сільськогосподарських областей) до нижчих таксонів (провінцій, округів, районів). Дана Схема (карта) затверджується органом, який прийняв рішення про таке районування та є складовою технічної документації із загальнонаціональної (всукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (абз. 11 п. 2, п. 8 Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель, затвердженого постановою КМУ від 26.05.2001 р. № 681).

Природно-сільськогосподарське районування земель при здійсненні землеустрою є основою для проведення оцінки земель, розробки схем землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць і робочих проектів землеустрою (ч. 2 ст. 39 ЗУ «Про землеустрій»).

Планування використання земель на відміну від планування територій має більш вузький предмет регулювання, який стосується лише раціонального використання, охорони та відтворення земель. Такий підхід підтримує О. Ущаповська, яка пропонує розробити і прийняти закон «Про планування земель», що має базуватись на методологічних засадах функціонального використання і охорони землі у природі, економіці, суспільстві, децентралізації влади, розширення місцевого самоврядування у сфері земельних відносин з метою забезпечення сталого розвитку територій¹⁷⁷.

Наведене здійснюється на регіональному та місцевому рівнях шляхом виготовлення наступної документації із землеустрою:

1) схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;

2) проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;

¹⁷⁷ Ущаповська О. І. Планування в земельному праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Харків, 2019. 20 с.

3) проектів землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;

4) проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;

5) планів земельно-господарського устрою території відповідного населеного пункту;

6) проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.

Рішення про розробку та затвердження наведеної документації із землеустрою приймаються відповідними місцевими радами в межах повноважень.

§ 5. Розподіл та перерозподіл земель

В колишньому УРСР вся земля перебувала виключно у державній власності і могла передаватися тільки у користування. Запроваджена в незалежній Україні земельна реформа та трансформація правовідносин власності стала підставою для перерозподілу загальнодержавного земельного фонду.

Відповідно до ч. 2 ст. 13 Конституції України *«кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону»*. Статтею 14 Основного Закону України встановлено, що *«право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону»*.

З наведених положень слідує, що право громадян та юридичних осіб набувати у власність або у користування земельні ділянки із земель державної, комунальної та колективної власності гарантовано Конституцією України та здійснюється за процедурою, встановленою законодавством.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах повноважень, передбачених ст.ст. 122, 140-150 ЗКУ та іншими нормативно-правовими актами передають земельні ділянки у власність та користування, здійснюють відчуження земельних ділянок, вилучають земельні ділянки з постійного користування, припиняють право користування земельними ділянками, змінюють цільове призначення земельних ділянок,

встановлюють обмеження у використанні земельних ділянок. У цих правовідносинах зазначені органи здійснюють надані йому чинним законодавством владні управлінські функції. Наведена позиція наводиться в юридичній літературі¹⁷⁸, а також підтверджується сталою судовою практикою¹⁷⁹.

Держава, як політично-територіальна організація суспільства, здійснює свої управлінські функції щодо розподілу та перерозподілу земель через органи державної влади, наділяючи їх відповідним обсягом компетенції. Ці функції здійснюються КМУ, Держгеокадастром та його територіальними органами, іншими центральними органами виконавчої влади, місцевими державними адміністраціями, військово-цивільними адміністраціями, військовими адміністраціями.

Поведінка органів, через які діє держава, розглядається як поведінка держави у відповідних правовідносинах. Тому у земельних відносинах щодо розпорядження земельними ділянками державної власності, у які вступає держава, органи, через які вона діє, не мають власних прав і обов'язків, вони наділені владними управлінськими повноваженнями (компетенцією) представляти державу у цих правовідносинах.

ВР АРК є розпорядником земельних ділянок спільної власності ТГ, розташованих в межах території АРК (ч. 2 ст. 122 ЗКУ)

Розпорядниками земельних ділянок комунальної власності відповідних ТГ є **обласні, районні, міські, селищні та сільські ради** (ч.ч. 1, 2 ст. 122 ЗКУ).

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють владні управлінські функції у галузі використання та охорони земель за чітко визначеною Конституцією та законами України процедурою, недотримання якої є підставою для визнання протиправними та скасування прийнятих ними у даній сфері правових актів.

¹⁷⁸ Див: Мірошниченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. С. 301.

¹⁷⁹ Постанова Великої Палати ВС від 29.08.2018 р. справа № 640/9870/16-а (Провадження № 11-478апп18). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76945457>; Постанова Великої Палати ВС від 20.06.2018 р. справа № 758/1764/17 (Провадження № 11-438апп18). URL: https://protocol.ua/ua/postanova_vp_vs_vid_20_06_2018_roku_u_spravi_758_1764_17/.

Стосовно земель колективної власності зазначимо, що їх розпорядниками є збори власників земельних часток (паїв) відповідного сільськогосподарського підприємства, організації. Під час організації та проведення зборів власників земельних часток (паїв) щодо проведення розподілу сільська, селищна, міська рада власних управлінських функцій щодо членів КСП не здійснюють, і не вирішують відповідні питання за них, а лише виконують функції організатора скликання зборів та фіксування їх результатів відповідно до прямих вказівок закону. Разом з тим, сільські, селищні, міські ради можуть передавати в оренду *нерозподілені земельні ділянки, невитребувані частки (паї)* після формування їх у земельні ділянки для використання за цільовим призначенням на строк до дня державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку (ст. 13 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»).

Як функція управління у галузі використання та охорони земель **встановлення або зміна цільового призначення** передбачає визначення органом державної влади або органом місцевого самоврядування цільового призначення кожної земельної ділянки відповідно до потреб власника або користувача земельної ділянки та відповідно затвердженої містобудівної документації та документації із землеустрою.

Цільовим призначенням земельної ділянки є встановлені законодавством допустимі межі використання земельної ділянки суб'єктами земельних відносин. Земельній ділянці визначається один вид цільового призначення.

Відповідно до ч. ч. 1, 3 ст. 20 ЗКУ при встановленні або зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення (або їх зміна). Категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженням комплексним планом або генеральним планом населеного пункту.

Вид цільового призначення земельної ділянки – визначений відповідно до встановлених законодавством вимог конкретний напрям використання земельної ділянки та її правовий режим в межах відповідної категорії земель та функціонального призначення територій (Додаток 58 «Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призна-

чення територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування, затверджений» до Порядку ведення ДЗК).

Віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо:

- земельних ділянок, якими розпоряджаються ВР АРК, Рада міністрів АРК, органи державної влади та органи місцевого самоврядування, – за рішенням відповідного органу;

- земельних ділянок приватної власності – їх власниками (ч. 2 ст. 20 ЗКУ).

§ 6. Землеустрій

Нормативно термін «**землеустрій**» визначається як *«сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил»* (абз. 5 ч. 1 ст. 1 ЗУ «Про землеустрій», ст. 181 ЗКУ), а в правовій доктрині розуміється як *«сукупність заходів, що включають підготовку, складання, виконання, затвердження та нагляд за виконанням проектної документації щодо використання, охорони та відтворення земель»*¹⁸⁰.

Дефініція «об'єкт землеустрою» на рівні законодавства не визначена, хоча є складовою системи землеустрою. У ст. 5 ЗУ «Про землеустрій» наведений лише перелік об'єктів землеустрою. За словником української мови слово «об'єкт», з поміж інших, має значення явища, предмета, особи, на які спрямована певна діяльність¹⁸¹. Отже, виходячи з визначення терміну «землеустрій», логічно уважати, що його об'єктами є території, землі та окремі земельні ділянки (їхні частини), на які спрямована сукупність соціально-економічних, екологічних, топографо-геодезичних, картографічних, проектно-вишукувальних та інших заходів з метою

¹⁸⁰ Мірошниченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. С. 307.

¹⁸¹ Словник української мови. Т. 5. Н-О. Київ: Наук. думка, 1974. С. 495.

забезпечення їхнього раціонального використання, охорони та відтворення, а також встановлення їхніх меж.

Мета проведення землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів (ст. 182 ЗКУ). Вона досягається шляхом виконання **основних завдань землеустрою**, до яких відносяться наступні:

1) реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель (земельних ділянок), створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;

2) інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій по встановленню особливого режиму і умов використання земель (земельних ділянок);

3) встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій ТГ, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

4) здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

5) організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосозмін і пасовищезмін;

6) розробка системи заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультиватії порушених земель (земельних ділянок) і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель (земельних ділянок) від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших ви-

дів деградації, по консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередженню інших негативних явищ;

7) організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель (земельних ділянок) (ст. 183 ЗКУ).

Відповідно до ст. 184 ЗКУ **зміст землеустрою включає:**

- встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій ТГ, землеволодінь і землекористувань;

- розробку загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;

- складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних одиниць;

- обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;

- складання проектів відведення земельних ділянок;

- встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок;

- складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;

- розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель;

- проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель;

- визначення самозалісених ділянок.

Реалізація зазначених заходів землеустрою визначена Конституцією України, ЗКУ, ЗУ «Про землеустрій», ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», ЗУ «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», іншими нормативно-правовими актами (Правила розроблення робочих проектів землеустрою, затверджені постановою КМУ від 02.02.2022 р. № 86, Порядок розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, затверджене постановою КМУ від 02.11.2011 р. № 1134, Порядок проведення інвентаризації земель, затверджений постановою КМУ від 05.06.2019 р. № 476 та інші).

Суб'єктами землеустрою в межах закріплених законодавством повноважень є: ВРУ, КМУ, ВР АРК, Рада міністрів АРК, місцеві державні адміністрації, військово-цивільні адміністрації, військові адміністрації, Держгеокадастр та його територіальні органи, а також органи місцевого самоврядування.

Зазначені суб'єкти здійснюють організацію і планування землеустрою на загальнодержавному і місцевому рівнях відповідно до повноважень, встановлених Конституцією та законами України.

Замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, Рада міністрів АРК, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі, а також інші юридичні та фізичні особи (ч. 1 ст. 26 ЗУ «Про землеустрій»).

Розробниками документації із землеустрою можуть бути:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою;

- фізичні особи – підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою;

- суб'єкти господарювання, що відповідно до закону можуть розробляти містобудівну документацію та документацію із землеустрою (ч. 2 ст. 26 ЗУ «Про землеустрій»).

Зазначені суб'єкти здійснюють землеустрій за рахунок коштів Державного бюджету України, бюджету АРК, місцевих бюджетів, а також коштів фізичних та юридичних осіб.

У процедурі здійснення землеустрою обов'язковими є стадії прийняття рішення про розроблення, погодження (у передбачених законом випадках) та затвердження документації із землеустрою (ст. 186 ЗКУ).

Відповідно до ст. 22 ЗУ «Про землеустрій» землеустрій здійснюється на підставі:

- рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо проведення робіт із землеустрою (у тому числі при розробленні містобудівної документації);

- укладених договорів між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою;

– судових рішень, які набрали законної сили.

Разом з тим, ст. 20 ЗУ «Про землеустрій» встановлено, що **землеустрій проводиться в обов'язковому порядку** на землях усіх категорій незалежно від форми власності в разі:

– розробки документації із землеустрою щодо організації раціонального використання та охорони земель;

– встановлення та зміни меж об'єктів землеустрою (адміністративно-територіальних одиниць, територій ТГ, інших територій та земельних ділянок);

– надання, вилучення (викупу), відчуження земельних ділянок;

– встановлення в натурі (на місцевості) меж земель (земельних ділянок), обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельні сервітути);

– організації нових і впорядкування існуючих об'єктів землеустрою;

– виявлення порушених земель і земель, що зазнають впливу негативних процесів, та проведення заходів щодо їх відновлення чи консервації, рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, ущільнення, забруднення промисловими відходами, радіоактивними і хімічними речовинами та інших видів деградації, консервації деградованих і малопродуктивних земель;

– розроблення комплексного плану, генерального плану населеного пункту, детального плану території.

Заходи, передбачені затвердженою в установленому порядку документацією із землеустрою, є обов'язковими для виконання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, власниками землі та землекористувачами.

Власники землі, землекористувачі при здійсненні землеустрою зобов'язані забезпечити доступ розробникам документації із землеустрою до своїх земельних ділянок, що підлягають землеустрою.

В процедурі здійснення землеустрою в електронній та паперовій формах розробляється **документація із землеустрою** у вигляді схеми, проекту, робочого проекту або технічної документації. При цьому, особливим видом такої документації є документація із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, – комплексні плани, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій.

Термін «документація із землеустрою» є родовим, всі види даної документації наведені у ч. 2 ст. 25 ЗУ «Про землеустрій».

§ 7. Контроль за використанням та охороною земель

Згідно зі ст. 187 ЗКУ **контроль за використанням та охороною земель** *«полягає в забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України»*. Його **об'єктом** є всі землі в межах території України (ст. 4 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель»).

ЗКУ за **суб'єктом** здійснення виділяє **державний та громадський** форми контролю (з 27.05.2021 р. Законом № 1423-IX від 28.04.2021 р. виключено ст. 189 ЗКУ про самоврядний контроль, який здійснювали сільські, селищні, міські, районні та обласні ради).

Державний контроль за використанням та охороною земель здійснюється:

- центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин;
- центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів (за додержанням вимог законодавства про охорону земель);
- виконавчими органами сільських, селищних, міських рад в обсязі, визначеному законом, у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю (ст. 88 ЗКУ).

Громадський контроль за використанням та охороною земель здійснюється громадськими інспекторами, які призначаються Міндовкілля, його територіальними органами, Держгеокадастром, його територіальними органами, органами місцевого самоврядування. Громадські інспектори діють на підставі положень, затверджених зазначеними органами (ст. 190 ЗКУ).

Повноваження Держгеокадастру та його територіальних органів щодо здійснення державного контролю за використан-

ням та охороною земель визначені ст. 6 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель», до яких належать наступні:

- додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства України та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю;

- виконання вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням;

- додержання вимог земельного законодавства в процесі укладання цивільно-правових угод, передачі у власність, надання у користування, в тому числі в оренду, вилучення (викупу) земельних ділянок;

- ведення державного обліку і реєстрації земель, достовірності інформації про земельні ділянки та їх використання;

- розміщення, проектування, будівництва та введення в дію об'єктів, що негативно впливають або можуть вплинути на стан земель;

- виконання комплексу необхідних заходів щодо захисту земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, псування, забруднення, засмічення відходами, заростання бур'янами, чагарниками та дрібноліссям;

- дотримання строків своєчасного повернення тимчасово зайнятих земельних ділянок та обов'язкового виконання заходів щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;

- виконання умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту під час проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, пов'язаних з порушенням ґрунтового покриву, своєчасного проведення рекультивациі порушених земель в обсягах, передбачених робочим проектом землеустрою;

- дотримання правил, встановленого режиму експлуатації протиерозійних, гідротехнічних споруд, збереження захисних насаджень і межових знаків;

- додержання встановленого законодавством порядку визначення та відшкодування втрат лісогосподарського виробництва;

- додержання строків розгляду заяв чи клопотань щодо набуття і реалізації прав на землю;
- вжиття відповідно до закону заходів щодо повернення самовільно зайнятих земельних ділянок їх власникам або користувачам;
- звернення до суду з позовами про визнання недійсними угод, укладених із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок державної, комунальної власності.

Забезпечення реалізації зазначених повноважень здійснюється **державними інспекторами** у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель, які зокрема мають право:

- безперешкодно обстежувати в установленому законодавством порядку земельні ділянки, що перебувають у власності та користуванні юридичних і фізичних осіб, перевіряти документи щодо використання та охорони земель (земельних ділянок);
- давати обов'язкові для виконання приписи з питань використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства України про охорону земель відповідно до їх повноважень, а також про зобов'язання приведення земельної ділянки у попередній стан у випадках, установлених законом, за рахунок особи, яка вчинила відповідне правопорушення, з відшкодуванням завданих власнику земельної ділянки збитків;
- складати акти перевірок чи протоколи про адміністративні правопорушення у сфері використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства про охорону земель та розглядати відповідно до законодавства справи про адміністративні правопорушення, а також подавати в установленому законодавством України порядку до відповідних органів матеріали перевірок щодо притягнення винних осіб до відповідальності;
- у разі неможливості встановлення особи правопорушника земельного законодавства на місці вчинення правопорушення доставляти його до органів Національної поліції чи до приміщення виконавчого органу сільської, селищної, міської ради для встановлення особи порушника та складення протоколу про адміністративне правопорушення;

- викликати громадян, у тому числі посадових осіб, для одержання від них усних або письмових пояснень з питань, пов'язаних з порушенням земельного законодавства України;
- передавати до органів прокуратури, органів досудового розслідування акти перевірок та інші матеріали про діяння, в яких вбачаються ознаки кримінального правопорушення;
- проводити у випадках, встановлених законом, фотографування, звукозапис, кіно- і відеозйомку як допоміжний засіб для запобігання порушенням земельного законодавства України;
- звертатися до суду з позовом щодо відшкодування втрат лісогосподарського виробництва, а також повернення самовільно чи тимчасово зайнятих земельних ділянок, строк користування якими закінчився (ст. 10 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель»).

Повноваження Міндовкілля та його територіальних органів щодо здійснення державного контролю за використанням та охороною земель визначені ст. 7 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель», до яких належать наступні:

- додержання органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами вимог законодавства України про охорону земель;
- консервації деградованих і малопродуктивних земель;
- збереження водно-болотних угідь;
- виконання екологічних вимог при наданні у власність і користування, в тому числі в оренду, земельних ділянок;
- здійснення заходів щодо запобігання забрудненню земель хімічними і радіоактивними речовинами, відходами, стічними водами;
- додержання встановленого законодавством України режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, а також територій, що підлягають особливій охороні;
- додержання вимог екологічної безпеки під час транспортування, зберігання, використання, знешкодження та захоронення хімічних засобів захисту рослин, мінеральних добрив, токсичних, радіоактивних речовин та відходів;
- додержання екологічних нормативів з питань використання та охорони земель;

- додержання вимог екологічної безпеки при розробленні нової техніки і технологій для обробки ґрунтів, а також під час проектування, розміщення, будівництва, реконструкції, введення в дію підприємств, споруд та інших об'єктів;

- проведення лабораторного аналізу стану забруднення земель, у тому числі радіоактивного, в зонах безпосереднього впливу викидів і скидів підприємствами забруднюючих речовин, а також у разі виникнення аварій та надзвичайних ситуацій;

- участь у розробці нормативно-правових актів у сфері охорони земель;

- організація ліквідації екологічних наслідків аварій, залучення до цього підприємств, установ, організацій незалежно від підпорядкування та форм власності, а також громадян.

До повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, а саме за:

- виконанням власниками і користувачами земель комплексу необхідних заходів із захисту земель від заростання бур'янами, чагарниками;

- дотриманням режиму експлуатації протиерозійних, гідротехнічних споруд, а також вимог законодавства щодо збереження захисних насаджень і межових знаків;

- виконанням землевласниками та землекористувачами вимог щодо використання земель за цільовим призначенням, розміщенням, проектуванням, будівництвом, введенням в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель, експлуатацією, збереженням протиерозійних гідротехнічних споруд, захисних лісонасаджень (ст. 6¹ ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель»).

Порівняно з іншими суб'єктами державного контролю за використанням та охороною земель виконавчі органи сільських, селищних, міських рад у даній сфері мають досить вузьке за обсягом коло повноважень, що на нашу думку є недостатнім для ефективного виконання останніми своїх контрольних функцій.

Відповідно до ст. 36 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» **громадські інспектори з охорони довкілля:**

- беруть участь у проведенні спільно з працівниками органів державного контролю рейдів та перевірок додержання підприємствами, установами, організаціями та громадянами законодав-

ства про охорону навколишнього природного середовища, додержання норм екологічної безпеки та використання природних ресурсів;

- проводять перевірки і складають протоколи про порушення законодавства про охорону навколишнього природного середовища і подають їх органам державного контролю в галузі охорони навколишнього природного середовища та правоохоронним органам для притягнення винних до відповідальності;

- подають допомогу органам державного контролю в галузі охорони навколишнього природного середовища в діяльності по запобіганню екологічним правопорушенням.

§ 8. Моніторинг земель

Моніторинг земель є складовою частиною державної системи моніторингу довкілля та є діяльністю у формі спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

Правове регулювання здійснення моніторингу земель здійснюється ст. 22 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища», ст.ст. 191-192 ЗКУ, ст.ст. 13, 16, 23 ЗУ «Про охорону земель», Положенням про державну систему моніторингу довкілля, затвердженим постановою КМУ від 30.03.1998 р. № 391, Положенням про моніторинг земель, затвердженим постановою КМУ від 20.08.1991 р. № 661, Порядком здійснення публічного моніторингу земельних відносин та моніторингу ринку земель у його складі, затвердженим постановою КМУ від 12.05.2023 р. № 474 та іншими нормативно-правовими актами.

За змістом процедура моніторингу земель передбачає збирання, оброблення, передавання, збереження та аналіз інформації про стан земель, прогнозування їх змін і розроблення науково обґрунтованих рекомендацій для прийняття рішень щодо запобігання негативним змінам стану земель та дотримання вимог екологічної безпеки.

Суб'єктами ведення моніторингу земель є: Держгеокадастр, Міндовкілля, Мінагрополітики, Національна академія аграрних наук України.

Об'єктом моніторингу є всі землі (земельні ділянки), розташовані на території України, незалежно від форми власності на них.

Складовою частиною моніторингу земель є **моніторинг ґрунтів**. На землях сільськогосподарського призначення даний вид моніторингу здійснює Мінагрополітики (п. 1 Положення про моніторинг земель, затвердженого постановою КМУ від 20.08.1991 р. № 661).

Моніторинг земель складається із систематичних спостережень за станом земель (агрохімічна паспортизація земельних ділянок, зйомка, обстеження і вишукування), виявлення у ньому змін, а також проведення оцінки:

- процесів, пов'язаних із змінами родючості ґрунтів (розвиток водної і вітрової ерозії, втрата гумусу, погіршення структури ґрунту, заболочення і засолення), заростання сільськогосподарських угідь, забруднення земель (земельних ділянок) пестицидами, важкими металами, радіонуклідами та іншими токсичними речовинами;

- стану берегових ліній річок, морів, озер, заток, водосховищ, лиманів, гідротехнічних споруд;

- процесів, пов'язаних з утворенням ярів, зсувів, сільовими потоками, землетрусами, карстовими, кріогенними та іншими явищами;

- стану земель населених пунктів, територій, зайнятих нафтогазодобувними об'єктами, очисними спорудами, гноєсховищами, складами пально-мастильних матеріалів, добрив, стоянками автотранспорту, захороненням токсичних промислових відходів і радіоактивних матеріалів, а також іншими промисловими об'єктами (п. 3 Положення про моніторинг земель, затвердженого постановою КМУ від 20.08.1991 р. № 661).

Залежно від строку та періодичності проведення спостережень за станом земель, спостереження поділяються на: **базові** (вихідні, що фіксують стан об'єкта спостережень на момент початку ведення моніторингу земель); **періодичні** (проводяться через рік і більше) та **оперативні** (фіксують поточні зміни) (п. 3 Положення про моніторинг земель, затвердженого постановою КМУ від 20.08.1991 р. № 661).

Залежно від мети спостережень та ступеня охоплення територій проводиться такий моніторинг земель: **національний** – на всіх землях у межах території України; **регіональний** – на територіях, що характеризуються єдністю фізико-географічних, еколо-

гічних та економічних умов та **локальний** – на окремих земельних ділянках та в окремих частинах (елементарних структурах) ландшафтно-екологічних комплексів (п. 3 Положення про моніторинг земель, затвердженого постановою КМУ від 20.08.1991 р. № 661).

За результатами проведеного моніторингу земель складаються звіти, прогнози та рекомендації, що подаються місцевим органам державної влади, органам місцевого самоврядування та Держгеокадастру для вжиття заходів до запобігання і ліквідації наслідків негативних процесів.

§ 9. Ведення Державного земельного кадастру

ДЗК – «єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж» (ст. 193 ЗКУ, ст. 1 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

Призначенням ДЗК є забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих фізичних і юридичних осіб, а також інших організацій з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, здійснення землеустрою, контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою.

ДЗК є державною власністю його **ведення** здійснюється Держгеокадастром та його територіальними органами, шляхом:

- створення відповідної державної геодезичної та картографічної основи, яка визначається та надається відповідно до закону;
- внесення відомостей та змін до відомостей про об'єкти ДЗК;
- оброблення та систематизації відомостей про об'єкти ДЗК.

Відповідно до ст. 10 ЗУ «Про Державний земельний кадастр» **об'єктами** ДЗК є:

- 1) землі в межах державного кордону України;

2) землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць, землі в межах територій ТГ;

3) обмеження у використанні земель;

4) меліоративні мережі;

5) складові частини меліоративних мереж;

6) земельні ділянки.

Склад відомостей про кожен об'єкт ДЗК визначений ЗУ «Про Державний земельний кадастр» та Порядком ведення ДЗК.

Геодезичною основою для ДЗК є державна геодезична мережа. **Картографічною основою** ДЗК є набори базових геопросторових даних з єдиної державної системи координат про геопросторові об'єкти, що формуються на основі баз топографічних даних, сформованих у результаті створення цифрових державних топографічних карт та планів, виготовлених відповідно до стандартів та технічних вимог, норм та правил виконання топографо-геодезичних і картографічних робіт, визначених нормативно-технічною документацією у цій сфері та результати яких обліковані у Державному картографо-геодезичному фонді України (ч.ч. 1-3 ст. 8 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

Під час ведення ДЗК можуть створюватися наступні документи:

- індексні кадастрові карти (плани) України, АРК, областей, районів, сіл, селищ, міст;

- індексні кадастрові карти (плани) кадастрової зони, кадастрового кварталу;

- кадастрові карти (плани) АРК, областей, районів, сіл, селищ, міст, інші тематичні карти (плани), перелік яких встановлюється Порядком ведення ДЗК;

- Поземельні книги (ч. 1 ст. 18 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

Ведення ДЗК здійснюється на електронних та паперових носіях. У разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних та паперових носіях пріоритет мають відомості на паперових носіях.

У процедурі ведення ДЗК можна виокремити такі основні складові: внесення відомостей про державний кордон України, межі адміністративно-територіальних одиниць, межі територій ТГ, кадастрове зонування, кадастрові зйомки, державна реєстрація земельної ділянки, державна реєстрація обмежень у викорис-

танні земель, державна реєстрація меліоративної мережі, складової частини меліоративної мережі (змін до відомостей про них), облік кількості та якості земель, бонітування ґрунтів, грошова оцінка земель.

Відомості про **державний кордон України** вносяться до ДЗК відповідно до затверджених в установленому законом порядку документів щодо демаркації, редемаркації, делімітації державного кордону України на підставі рішення Держгеокадастру.

Відомості про **межі адміністративно-територіальних одиниць, межі територій ТГ, нормативну грошову оцінку земель, обмеження у використанні земель** вносяться до ДЗК на підставі рішення компетентного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про затвердження відповідної документації із землеустрою, яка є підставою для внесення таких відомостей.

Кадастровим зонуванням є встановлення меж кадастрових зон і кварталів (ст. 197 ЗКУ). До ДЗК вносяться такі відомості про кадастрове зонування земель в межах території України: номери кадастрових зон та кварталів; опис меж кадастрових зон та кварталів; площа кадастрових зон та кварталів; підстави встановлення меж кадастрових зон та кварталів (ст. 17 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

Кадастровий квартал – *«компактна територія, що визначається з метою раціональної організації кадастрової нумерації та межі якої, як правило, збігаються з природними або штучними межами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, вулицями, шляхами, інженерними спорудами, огорожами, фасадами будівель, лінійними спорудами тощо), а кадастрова зона* – *«сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів»* (абз. 5, 7 ст. 1 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

Кадастрові зйомки – *«це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок»* (ст. 198 ЗКУ). Цей комплекс робіт включає: геодезичне встановлення меж земельної ділянки; погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами; відновлення меж земельної ділянки на місцевості; встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі; виготовлення кадастрового плану.

Кадастровий план земельної ділянки складається при формуванні земельної ділянки у паперовій та електронній (цифровій)

вій) формі, в ньому відображаються: площа земельної ділянки; зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності); координати поворотних точок земельної ділянки; лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки; кадастровий номер земельної ділянки; кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності); межі земельних угідь; межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту; контури об'єктів нерухомого майна, меліоративних мереж, складових частин меліоративних мереж та точки водовиділу, розташовані на земельній ділянці; межі частин земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація; відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, прибережних захисних смуг і пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності) та меж земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки); відомості про встановлені межові знаки (у разі формування земельної ділянки) (ч. 1 ст. 34 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку, яка ведеться в паперовій та електронній формі та містить наступні відомості про земельну ділянку: кадастровий номер; площа; місцезнаходження (адміністративно-територіальна одиниця); склад угідь; цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель); нормативна грошова оцінка; відомості про обмеження у використанні земельної ділянки; відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; кадастровий план земельної ділянки; дата державної реєстрації земельної ділянки; інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також внесені зміни до цих відомостей; інформація про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у ДРП; дані про бонітування ґрунтів; відомості про заходи щодо охорони земель і ґрунтів (ст.ст. 24-27 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»).

Поземельна книга на земельну ділянку закривається у разі скасування запису про її державну реєстрацію та кадастрового номеру в результаті її поділу або об'єднання з іншою земельною ділянкою.

Відповідно до абз. 9 ст. 1 ЗУ «Про меліорацію земель» *«меліоративна мережа – розміщений на землі та/або під землею цілісний технологічний комплекс об'єктів інженерної інфраструктури, що забезпечує забір або відведення води з точки водовиділу або в точці водовиділу для потреб водокористувачів»* [виділення додане – С.А.].

Державна реєстрація меліоративної мережі, складової частини меліоративної мережі (змін до відомостей про них) здійснюється згідно заяви будь-якої заінтересованої особи або органу державної влади, органу місцевого самоврядування та документів, на підставі яких встановлено відомості про меліоративну мережу, складову частину меліоративної мережі.

Облік кількості земель та якості земельних угідь ведеться щодо власників і користувачів земельних ділянок та відображає дані, що характеризують земельні ділянки за площею, складом земельних угідь відповідно до затвердженої класифікації, розподілом земель за власниками (користувачами) в обсязі, визначеному законом.

Бонітування ґрунтів – *«це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність»* (ст. 199 ЗКУ).

Відповідно до ч. 2 ст. 16 ЗУ «Про оцінку земель» бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться не рідше як один раз у 7 р.

Грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі та залежно від призначення та порядку проведення грошова вона може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та кому-

нальної власності, втрат лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Частиною 2 ст. 18 ЗУ «Про оцінку земель» встановлено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться:

- розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 рр.;
- розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 5-7 рр., а несільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7-10 рр.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі: відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, передачі в іпотеку земельної ділянки державної чи комунальної власності відповідно до закону; визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення; визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства; визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки; виділення або визначення частки держави чи ТГ у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності; визначення розміру майнової шкоди, збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором; рішення суду.

§ 10. Державна реєстрація прав на землю

Однією із функцій управління у галузі використання та охорони земель є **державна реєстрація прав на землю** та на іншу нерухомість, яка розуміється як *«офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речо-*

вих прав на нерухоме майно» (п. 1 ч. 1 ст. 2 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Відповідно до ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» **державній реєстрації прав підлягають:**

1) **право власності та право довірчої власності** як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на майбутній об'єкт нерухомості;

2) **речові права на нерухоме майно, похідні від права власності:**

- право користування (сервітут);
- право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
- право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
- право господарського відання;
- право оперативного управління;
- право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;
- право довірчої власності на отриманий в управління об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;

- інші речові права відповідно до закону;

3) **обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості:**

- заборона відчуження та/або користування;
- арешт;
- іпотека;
- вимога нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлена власником такого майна;
- податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;
- інші обтяження відповідно до закону.

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав у ДРП (ст.ст. 125, 126 ЗКУ).

В цьому аспекті слід звернути увагу на те, що ототожнювати факт набуття права власності на земельну ділянку та інше нерухоме майно з фактом його державної реєстрації не можна. Сама по

собі державна реєстрація прав не є підставою виникнення права власності, оскільки такої підстави закон не передбачає. Крім того, пов'язаність з державною реєстрацією моменту виникнення права власності чи іншого речового права не виключає первинності існування підстав, на яких набувається відповідне речове право. Наведена позиція підтверджується сталою судовою практикою ВС¹⁸².

Організаційну систему державної реєстрації прав становлять: 1) Мінюст та його територіальні органи; 2) суб'єкти державної реєстрації прав (виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації); 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (ч. 1 ст. 6 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Здійснення державної реєстрації прав на землю та на іншу нерухомість покладено на державних реєстраторів прав на нерухоме майно та інших суб'єктів державної реєстрації прав.

Контроль у сфері державної реєстрації прав здійснюється Мінюстом, який з метою виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами та іншими суб'єктами державної реєстрації прав, з поміж інших заходів, може проводити моніторинг реєстраційних дій у ДРП. У разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав зазначеними суб'єктами Мінюст проводить перевірки їх діяльності.

Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, іншого суб'єкта державної реєстрації прав, а також дії, пов'язані з автоматичною державною реєстрацією прав, можуть бути оскаржені до Мінюсту, його територіальних органів або до суду. При цьому рішення Мінюсту або його територіальних органів щодо розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, іншого суб'єкта державної реєстрації прав також можуть бути оскаржені до суду.

Відомості з ДРП повинні відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. У разі їх невідповідності пріоритет мають відомості, що містять-

¹⁸² Постанова ВС у складі КГС від 27.02.2018 р. у справі № 925/1121/17. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=72616760&red=1000031ecb5cba1117930d6e3584e0e7108441&d=5>; постанова Великої Палати ВС від 20.06.2020 р. у справі № 680/214/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91555165>.

ся в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії (ч. 2 ст. 12 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

§ 11. Вирішення земельних спорів

Термін «**земельний спір**» не має нормативного визначення, а в земельно-правовій літературі розуміється, як особливий вид правових відносин, в основі яких знаходяться розбіжності між індивідами і колективами, а також суб'єктами владних повноважень, які виникають в процесі набуття, реалізації, зміни або припинення земельних прав їх охорони та захисту. Виділяють дві категорії земельних спорів – *публічно-правові* та *приватно-правові*. В основу перших покладено необхідність захисту публічних інтересів – держави, громади, конкретної соціальної спільноти; іншої – приватні інтереси фізичної (юридичної) особи¹⁸³.

Вирішення земельних спорів є особливим видом земельних юрисдикційних процесуальних правовідносин, які виступають важливою юридично-процесуальною гарантією відновлення та захисту прав суб'єктів різноманітних земельних правовідносин¹⁸⁴.

Відповідно до ст. 158 ЗКУ земельні спори вирішуються судами та органами місцевого самоврядування.

Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах території ТГ щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів, додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах (ч. 3 ст. 158 ЗКУ).

З наведеного положення про вирішення земельних спорів слідує, що:

– воно стосується лише *сільських, селищних, міських рад*, які здійснюють повноваження у межах територій відповідних ТГ;

¹⁸³ Лейба Л.В. Правове регулювання вирішення земельних спорів: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Нац. юрид. академія ім. Я. Мудрого. Х.: 2005. С. 58.

¹⁸⁴ Андрейцев В.І. Конституційно-правові перспективи врегулювання земельних юрисдикційних правовідносин. Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. Юридичні науки. Київ, 2005. Вип. 63. С. 4–9.

– до відання сільських, селищних, міських рад віднесено розгляд земельних спорів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів, додержання громадянами правил добросусідства;

– до відання міських рад (міст з районним поділом) віднесено розгляд земельних спорів щодо розмежування меж районів у містах;

– дане положення не стосується обласних та районних рад (інакше це призведе до конкуренції повноважень з сільськими, селищними, міськими радами).

Відповідно до п. «й» ч. 1 ст. 12 ЗКУ вирішення земельних спорів віднесено до повноважень сільських, селищних, міських рад, які для реалізації покладених на них завдань затверджують відповідні положення по ці органи¹⁸⁵. Разом з тим згідно із пп. 5 п. «б» ч. 1 ст. 33 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» вирішення земельних спорів також віднесено до делегованих повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад. У зв'язку з наведеним практика вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування не є усталеною. Приміром, деякі міські ради покладають функції щодо вирішення земельних спорів на профільні постійні комісії¹⁸⁶, у деяких селищних радах положення про комісії з вирішення земельних спорів затверджують виконавчі комітети¹⁸⁷. Наведене підтверджує недосконалість правового регулювання питання вирішення земельних спорів даними органами.

¹⁸⁵ Рішення Генічеської міської ради «Про затвердження Положення про комісію з вирішення земельних спорів щодо меж земельних ділянок та додержання добросусідства» від 27.05.2012 р. № 544. URL: <http://genich-rada.gov.ua/wp-content/uploads/2021/07/pogodzhennya-vyrishennya-zemelnyh-sporiv.pdf>; рішення Хмельницької міської ради «Про вирішення земельних спорів» від 15.12.2010 р. № 21. URL: <https://www.khm.gov.ua/uk/content/pro-vyrishennya-zemelnyh-sporiv>.

¹⁸⁶ Рішення Київської міської ради «Про затвердження положення про постійні комісії Київської міської ради» від 19.06.2016 р. № 566. URL: <https://kmr.gov.ua/uk/content/polozhennya-pro-postiyni-komisiyi-kyiivskoyi-miskoyi-rady>

¹⁸⁷ Рішення виконавчого комітету Володимирецької селищної ради Рівненської області «Про створення комісії з вирішення земельних спорів на території Володимирецької селищної територіальної громади та затвердження Положення про комісію» від 05.08.2022 р. № 99. URL: <https://volodselrada.gov.ua/rishennya-vykonkomu-%E2%84%9699-pro-stvorennya-komisiyi-z-vyrishennya-zemelnyh-sporiv-na-terytoriyi-volodymyreczkoyi-selyshhnoyi-terytorialnoyi-gromady-ta-zatverdzhennya-polozhennya-pro-komisiyu/>.

Обласні ради відповідно до п. «з» ч. 1 ст. 8 ЗКУ наділені повноваженнями щодо вирішення земельних спорів, але предмет цих спорів нормативно не визначений, що свідчить про наявність прогалин у праві в даному питанні.

Хоча згідно із ст. 10 ЗКУ та ст. 43 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» для **районних рад** повноваження щодо вирішення земельних спорів не передбачені останні на практиці все ж такі вирішують ці питання¹⁸⁸.

У випадках, передбачених законодавством земельні спори вирішення яких віднесено до відання органів місцевого самоврядування вирішуються військово-цивільними або військовими адміністраціями.

Статтею 159 ЗКУ визначено, що земельні спори розглядаються органами місцевого самоврядування на підставі заяви однієї із сторін, за участю зацікавлених осіб, які повинні бути завчасно повідомлені про час і місце розгляду спору. У разі відсутності однієї із сторін при першому вирішенні питання і відсутності офіційної згоди на розгляд питання розгляд спору переноситься. Повторне відкладання розгляду спору може мати місце лише з поважних причин. Земельний спір має бути розглянутий органом місцевого самоврядування у тижневий строк з дня подання заяви про що ухвалюється відповідне рішення.

Слід звернути увагу на те, що віднесення до компетенції органів місцевого самоврядування вирішення наведених видів земельних спорів жодним чином не обмежує права фізичних та юридичних осіб на звернення безпосередньо до суду для захисту своїх порушених, невизнаних або оспорюваних земельних прав.

Виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Суди вирішують земельні спори в порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства. Процедура вирішення земельних спорів судами чітко регламентована положеннями ЦПКУ, ГПКУ та КАСУ та іншими нормативно-правовими актами. На відміну від рішень органів місцевого самоврядування

¹⁸⁸ Рішення Новоукраїнської районної ради «Про постійні комісії Новоукраїнської районної ради» від 01.12.2015р. № 10. URL: <http://nu-rayrada.gov.ua/nrb/>.

рішення суду, яке набрало законної сили є виконавчим документом, який підлягає виконанню (добровільному або примусовому) у порядку, встановленому законодавством. Тож судовий порядок вирішення земельних спорів є більш ефективним.

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Які основні функції управління у галузі використання та охорони земель?
2. Назвіть повноваження органів управління у галузі використання та охорони земель.
3. Що таке межа адміністративно-територіальної одиниці та які органи уповноважені їх встановлювати?
4. Визначте процедуру встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць.
5. Визначте правовий статус меж територій ТГ та порядок їх встановлення.
6. Які існують форми планування використання земель?
7. Яка проектна документація розробляється для планування використання земель?
8. В чому полягає розподіл та перерозподіл земель як функція управління у галузі використання та охорони земель?
9. Назвіть основні завдання землеустрою.
10. Розкрийте зміст землеустрою.
11. Назвіть повноваження органів, які здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель.
12. В чому полягає громадський контроль за використанням та охороною земель?
13. Розкрийте зміст моніторингу земель.
14. Що таке ДЗК та який його склад?
15. Що таке кадастрове зонування та кадастрові зйомки?
16. Які відомості про земельну ділянку, під час її державної реєстрації, підлягають внесенню до ДЗК?
17. Визначте що таке грошова оцінка земель та назвіть її види?
18. Який правовий статус проведення державної реєстрації речових прав на земельну ділянку в ДРП?
19. Визначте процедуру вирішення земельних спорів.

РОЗДІЛ 9.

ПРАВОВА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ

- § 1. *Поняття і зміст правової охорони земель*
 - § 2. *Суб'єкти та об'єкти правової охорони земель*
 - § 3. *Нормування у галузі охорони земель*
 - § 4. *Рекультивация земель*
 - § 5. *Консервація земель*
-

§ 1. Поняття і зміст правової охорони земель

Земля як головний елемент навколишнього природного середовища і як матеріальний ресурс є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Основне завдання правової охорони земель полягає у забезпеченні збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель, а також їх збалансованого використання з врахуванням екологічних пріоритетів.

Нормативно **охорона земель** визначається як *«система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісгосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісгосподарського призначення, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення»* (ст. 162 ЗКУ).

Правове регулювання у сфері охорони земель здійснюється відповідно до Конституції України, ЗКУ, ЗУ «Про охорону земель», ЗУ «Про охорону навколишнього природного середови-

ща» та інших нормативно-правових актів, які приймаються відповідно до них.

Відповідно до ст. 3 ЗУ «Про охорону земель» до **основних принципів** державної політики у сфері охорони земель відносяться наступні:

- 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.

Наведені принципи деталізовані в актах земельного та іншого законодавства, які регулюють використання, охорону та відтворення земель. Вони реалізуються під час здійснення органами державної влади, органами місцевого самоврядування, власниками і користувачами земельних ділянок своїх земельних прав та обов'язків.

Охорона земель є дуже важливим чинником забезпечення продовольчої та екологічної безпеки країни¹⁸⁹. Тому важливу роль у здійсненні правової охорони земель відіграє держава шляхом виконання відповідно до закону низки своїх функцій, зокрема шляхом: законодавчого регулювання земельних відносин; розроблення та реалізації загальнодержавної, регіональної та місцевої програм раціонального використання та охорони земель; передачі (продажу) земельних ділянок у власність та надання їх у користування, а також вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб; державної реєстрації прав на

¹⁸⁹ Семчик В.І. Земельне право України: підруч. для юрид. спец. вищ. навч. закл. В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. С. 351.

землю та інше нерухоме майно; поділу земельного фонду країни на категорії земель, встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок; здійснення землеустрою; ведення ДЗК; створення екологічної мережі; здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель; економічне стимулювання впровадження заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів; нормування; здійснення моніторингу земель; здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

Зміст охорони земель включає:

- обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;
- захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;
- захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- збереження природних водно-болотних угідь;
- попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;
- консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь (ч. 1 ст. 164 ЗКУ).

В юридичній літературі виокремлюються чотири основних **функції правової охорони земель**:

1) **регулююча функція** полягає у встановленні правил раціонального використання земельних ділянок шляхом закріплення за власниками та користувачами земельних ділянок обов'язків щодо дотримання вимог законодавства про охорону довкілля, нормативів допустимої експлуатації земель, підвищувати родючість ґрунтів, дотримуватися обмежень, пов'язаних зі встановленням охоронних зон, прибережних захисних смуг; зберігати протиерозійні споруди, мережі зрошуваних та осушувальних систем;

2) **стимулююча функція** полягає у запровадженні економічних стимулів раціонального використання та охорони земельних ресурсів, що спрямовано на підвищення заінтересованості власників і користувачів земельних ділянок у виконанні вимог законодавства щодо охорони земель (наприклад, надання податкових

і кредитних пілг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель тощо; виділення коштів з державного або місцевого бюджету громадянам та юридичним особам для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їх вини; звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану згідно з державними та регіональними програмами; компенсацію з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини (ст. 205 ЗКУ);

3) *контрольна функція* полягає у здійсненні відповідними органами державної влади та органами місцевого самоврядування державного контролю за використанням та охороною земель у порядку, встановленому законодавством;

4) *каральна функція* проявляється у встановленні санкцій за порушення правил раціонального використання й охорони земель та їх застосуванні до порушників земельного законодавства¹⁹⁰.

§ 2. Суб'єкти та об'єкти правової охорони земель

Суб'єктами правової охорони земель є органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах закріплених за ними законодавством повноважень, а також фізичні та юридичні особи, які є власниками або користувачами земельних ділянок. Наведені суб'єкти мають різний правовий статус, компетенцію, права та обов'язки.

У зазначеній галузі **ВРУ** визначає засади державної політики в галузі використання та охорони земель, затверджує загальнодержавні програми щодо використання та охорони земель (ст. 6 ЗУ «Про охорону земель»), погоджує питання, пов'язані із при-

¹⁹⁰ Семчик В.І. Земельне право України: підруч. для юрид. спец. вищ. навч. закл. В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. С. 355.

пиненням права постійного користування особливо цінними землями відповідно до ЗКУ (п. «г» ч. 1 ст. 6 ЗКУ).

КМУ в галузі охорони земель: реалізує державну політику в галузі використання та охорони земель; розробляє і забезпечує виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель, а також в межах своїх повноважень здійснює розробку та затвердження нормативно-правових актів у галузі охорони земель; установлює порядок проведення моніторингу земель; координує діяльність органів виконавчої влади в галузі охорони земель (ст. 13 ЗУ «Про охорону земель»).

Відповідно до ст. 15 ЗУ «Про охорону земель» **місцеві державні адміністрації** у галузі охорони земель: забезпечують реалізацію державної політики щодо використання та охорони земель; приймають участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм у галузі використання та охорони земель; здійснюють контроль за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат лісгосподарського виробництва, пов'язаних з вилученням (викупом) земельних ділянок; координують здійснення державного контролю за використанням та охороною земель; здійснюють економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель відповідно до закону; координують здійснення землеустрою та вирішують інші питання у галузі охорони земель відповідно до закону.

ВР АРК здійснює повноваження в галузі охорони земель на території республіки, до яких відносяться наступні: забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель та участь у реалізації загальнодержавних програм у зазначеній галузі на території АРК; затвердження (республіканських) програм використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів та участь у реалізації регіональних програм; координація діяльності районних і міських (міст республіканського значення) рад у галузі охорони земель; вирішення інших питань у галузі охорони земель відповідно до закону (ст. 7 ЗУ «Про охорону земель»).

До повноважень **Ради міністрів АРК** на території республіки в даній галузі належать: забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель; участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних та республіканських

програм у галузі охорони земель; здійснення контролю за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат лісогосподарського виробництва, пов'язаних з вилученням (викупом) земельних ділянок; координація здійснення землеустрою на території республіки; вирішення інших питань у галузі охорони земель відповідно до закону (ст. 14 ЗУ «Про охорону земель»).

До **органів місцевого самоврядування**, які здійснюють повноваження у галузі використання та охорони земель належать обласні, районні ради, сільські, селищні, міські (районні у містах) ради та їх виконавчі комітети.

Обласні ради у даній галузі: забезпечують реалізацію державної політики щодо використання та охорони земель; приймають участь у реалізації загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель на відповідній території; затверджують та приймають участь у реалізації регіональних програм щодо використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, а також вирішують інші питання у даній галузі (ст. 8 ЗУ «Про охорону земель»).

Районні ради, як органи місцевого самоврядування, які представляють спільні інтереси ТГ району у галузі охорони земель: забезпечують реалізацію державної політики щодо використання та охорони земель; приймають участь у реалізації регіональних програм щодо використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів; організують здійснення землеустрою та затвердження документації із землеустрою щодо охорони земель відповідно до закону, а також вирішують інші питання у галузі (ст. 10 ЗУ «Про охорону земель»).

Сільські, селищні, міські ради у галузі охорони земель в межах територій ТГ здійснюють повноваження щодо: розробки, затвердження і реалізації цільових програм та документації із землеустрою щодо охорони та використання земель; приймають рішення про здійснення виконавчими органами сільських, селищних, міських рад державного контролю за використанням та охороною земель; здійснюють економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель (ст. 12 ЗУ «Про охорону земель»); обмежують, тимчасово забороняють (зупиняють) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства, а також вирішують інші питання у даній галузі відповідно до закону (ст. 12 ЗКУ).

Виконавчі органи сільських, селищних, міських ради у даній галузі здійснюють *власні (самоврядні) повноваження* (підготовка і подання на затвердження ради проектів місцевих програм охорони довкілля, участь у підготовці загальнодержавних і регіональних програм охорони довкілля; підготовка і внесення на розгляд ради пропозицій щодо прийняття рішень про організацію територій і об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення та інших територій, що підлягають особливій охороні) та *делеговані повноваження* (здійснення контролю за додержанням природоохоронного законодавства, використанням і охороною природних ресурсів загальнодержавного та місцевого значення, відтворенням лісів; здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у межах та порядку, встановлених законом) (ст. 33 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні»).

Важлива роль у забезпеченні правової охорони земель належить органам спеціальної компетенції – Міндовкілля, Мінагрополітики та Держгеокадастру.

Відповідно до ст. 16 ЗУ «Про охорону земель» до повноважень **Держгеокадастру** належать: прийняття участі у реалізації загальнодержавних і регіональних програм охорони земель; здійснення моніторингу та охорони земель, а також забезпечення проведення моніторингу ґрунтів та агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення; впровадження рекомендацій та заходів щодо забезпечення родючості ґрунтів і застосування агрохімікатів; забезпечення здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель; забезпечення підготовки та здійснення організаційних, економічних, екологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання та охорону земель, їх захист від шкідливого антропогенного впливу, дотримання режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, інших територій та об'єктів екомережі; здійснення заходів щодо вдосконалення порядку ведення обліку і підготовки звітності з регулювання земельних відносин, використання та охорони земель, формування екомережі; здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у порядку та обсягах, визначених законодавством, а також вирішення інших питань у даній галузі.

Повноваження **Міндовкілля** у даній галузі наступні: участь у розробленні та реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель; участь у розробленні проектів нормативно-правових актів, державних стандартів, норм і правил з питань охорони земель; участь у здійсненні природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель; забезпечення підготовки та здійснення організаційних, економічних, екологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання та охорону земель, їх захист від шкідливого антропогенного впливу, дотримання режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, інших територій та об'єктів екологічної мережі; участь у розробленні та здійсненні заходів щодо економічного стимулювання використання та охорони земель; визначення переліку земель, на яких застосовується обмеження щодо вирощування генетично модифікованих сортів рослин; здійснення міжнародного співробітництва з питань охорони земель, а також вирішення інших питань у даній галузі (ст. 17 ЗУ «Про охорону земель»).

Мінагрополітики забезпечує: розроблення, затвердження, перевірку, перегляд, внесення змін, скасування стандартів у сфері землеустрою та охорони земель; здійснення землеустрою, а також розроблення та виконання загальнодержавних і регіональних програм з питань землеустрою, відтворення родючості ґрунтів; розроблення рекомендацій та заходів щодо забезпечення родючості ґрунтів і застосування агрохімікатів, а також механізмів економічного стимулювання здійснення заходів щодо використання та охорони земель і підвищення родючості ґрунтів та вирішення інших питань.

У визначених законодавством випадках повноваження у галузі охорони земель також здійснюють військово-цивільні адміністрації або військові адміністрації.

Права та обов'язки власників та користувачів земельних ділянок у сфері охорони земель встановлені у ст.ст. 90, 91, 95, 96 ЗКУ.

Об'єктом правової охорони земель є всі землі та земельні ділянки, які розташовані в межах території України та на які поширюється суверенітет нашої держави. Кожна категорія земель має свій правовий режим і потребує вжиття різних за змістом заходів щодо їх охорони. Разом з тим, в межах кожної з категорій

земель можуть бути землі, вимоги щодо використання та охорони яких істотно відрізняються від вимог, що поширюються на всі інші землі відповідної категорії (наприклад, різні вимоги щодо використання сільськогосподарських угідь порівняно до несільськогосподарських угідь в межах категорії земель сільськогосподарського призначення).

В юридичній літературі наводиться класифікація об'єктів правової охорони земель за *суб'єктами охорони та специфікою охорони*¹⁹¹.

§ 3. Нормування у галузі охорони земель

Нормування як засіб правового регулювання земельних відносин (земельно-правове нормування) у науковій літературі визначають як *«врегульовану правовими нормами процесуальну діяльність уповноважених суб'єктів, що полягає у розробці якісних та кількісних показників (нормативів) властивостей об'єктів земельних правовідносин, включенні нормативів до проектів правових актів, узгодженні та експертизі останніх, їх затвердженні та оприлюдненні у встановленому порядку»*¹⁹².

До **основних елементів** нормування як засобу правового регулювання земельних відносин відносяться : а) *суб'єкти нормування* – уповноважені органи державної влади, органи місцевого самоврядування та інші суб'єкти; б) *об'єкти нормування* – земля (земельні ділянки), параметри діяльності людини у сфері земельних відносин, інші об'єкти, нормування яких спрямоване на забезпечення раціонального використання, охорони та відтворення земель, в) *предмет нормування* – юридично значимі властивості об'єктів нормування, г) *процедура здійснення нормування, що включає в себе* розробку нормативів, їх включення до проектів правових актів, погодження (експертиза) останніх,

¹⁹¹ Семчик В.І. Земельне право України: підруч. для юрид. спец. вищ. навч. закл. В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. С. 359-360.

¹⁹² Мірошниченко А.М. Нормування як засіб правового регулювання земельних відносин: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний університет ім. Т. Шевченка. Київ, 2004. С. 158.

їх затвердження та оприлюднення у встановленому порядку, д) наявність правових норм, що регламентують діяльність суб'єктів нормування¹⁹³.

Нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів полягає у розробленні та затвердженні уповноваженими органами вимог щодо якості земель, родючості ґрунтів, допустимого антропогенного навантаження на ґрунти та окремі території, а також допустимого сільськогосподарського освоєння земель тощо. Нормування у даній галузі здійснюється з метою забезпечення екологічної і санітарно-гігієнічної безпеки громадян.

Нормативні документи у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються КМУ у порядку, передбаченому ЗУ «Про стандартизацію».

У зазначеній галузі встановлюються **наступні нормативи**:

- ◆ оптимального співвідношення земельних угідь;
- ◆ якісного стану ґрунтів;
- ◆ гранично допустимого забруднення ґрунтів;
- ◆ показники деградації земель та ґрунтів (ч.ч. 2, 3 ст. 158 ЗКУ, ст. 30 ЗУ «Про охорону земель»).

До *нормативів оптимального співвідношення земельних угідь* відносяться:

– оптимальне співвідношення земель сільськогосподарського, природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного, рекреаційного призначення, а також земель лісового та водного фондів;

– оптимальне співвідношення ріллі та багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, а також земель під полезахисними лісосмугами в агроландшафтах (ст. 33 ЗУ «Про охорону земель»).

Дані нормативи встановлюються для запобігання надмірному антропогенному впливу на них, у тому числі надмірній розораності сільськогосподарських угідь.

Нормативи якісного стану ґрунтів визначають рівень забруднення, оптимальний вміст поживних речовин, фізико-хімічні властивості тощо та встановлюються з метою запобігання їх виснаженню і використовуються для здійснення контролю за якісним станом ґрунтів (ст. 32 ЗУ «Про охорону земель»).

¹⁹³ Там само. С. 158.

Охорона ґрунтів становить найгострішу глобальну проблему сьогодення, з якою безпосередньо пов'язана проблема забезпечення продовольством усе зростаючого населення планети. У науковій профільній літературі слушно наголошується на тому, що охорона ґрунтів забезпечується здійсненням системи державно-правових, організаційних, технологічних, економічних та інших заходів, спрямованих на збереження і відтворення родючості та цілісності ґрунтів, захист їх від деградації, ведення сільськогосподарського виробництва з дотриманням ґрунтозахисних технологій та забезпечення екологічної безпеки довкілля шляхом консервації, зняття та складування родючого шару ґрунтового покриву у випадках, визначених законодавством, попередження їх псування, забруднення, засмічення та усунення правопорушень у цій сфері¹⁹⁴.

Проблемі охорони ґрунтів присвячено міжнародні програми і угоди. У 1972 р. в Стокгольмі прийняті Декларація і План дій із охорони навколишнього середовища, включно з ґрунтом. У 1977 р. у Найробі прийнято Всесвітній план дій по боротьбі з опустелюванням. У 1981 р. Міжнародний союз охорони природи прийняв Всесвітню конвенцію з охорони природи, до якої приєдналася більшість країн світу. У 1982 р. продовольча та сільськогосподарська організація (ФАО) прийняла Всесвітню ґрунтову хартію, а у 1983 р. ООН по навколишньому середовищу прийняла Основи світової ґрунтової політики. Усі перелічені міжнародні документи наголошують на ролі ґрунту як незамінного спільного надбання людства і спрямовані на збереження ґрунту на благо сучасного і майбутніх поколінь людей¹⁹⁵.

Таким чином, ґрунти земельних ділянок незалежно від їх цільового призначення є об'єктом особливої охорони, у зв'язку з чим власники та користувачі земельних ділянок не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу компетентних органів.

До *нормативів гранично допустимого забруднення ґрунтів* належать: гранично допустимі концентрації у ґрунтах хімічних речовин, залишкових кількостей пестицидів і агрохімікатів, важких

¹⁹⁴ Гавриш Н.С. Правовий режим ґрунтів в Україні: дис. докт. юрид. наук. 12.00.06. Одеса. 2018. С. 362.

¹⁹⁵ Назаренко І. І., Польчина С. М., Нікорич В. А. Ґрунтознавство: підруч. Чернівці: Книги XXI, 2004. С. 190.

металів тощо та максимально допустимі рівні забруднення ґрунтів радіоактивними речовинами. Дані нормативи визначаються з метою встановлення критеріїв придатності земель для використання їх за цільовим призначенням (ст. 31 ЗУ «Про охорону земель»).

Для кожної категорії земель встановлюються відповідні *нормативи показників деградації земель* для запобігання погіршенню їх стану, а також для здійснення контролю за використанням та охороною земель. До них належать показники гранично допустимого погіршення стану і властивостей земельних ресурсів внаслідок антропогенного впливу та негативних природних явищ, а також нормативи інтенсивності використання земель сільськогосподарського призначення.

Показники інтенсивності використання земель сільськогосподарського призначення встановлюються з урахуванням даних агрохімічної паспортизації земель. В цій процедурі також визначаються сільськогосподарські культури, вирощування яких обмежується або забороняється, а також технології та окремі агротехнічні операції щодо їх вирощування.

§ 4. Рекультивація земель

Рекультивація порушених земель – це комплекс організаційно-правових, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель (ч. 1 ст. 166 ЗКУ). Це комплекс робіт, спрямованих на відновлення продуктивності та екологічної цінності порушених земель, а також поліпшення стану навколишнього природного середовища.

Рекультивації підлягають землі, які зазнали змін у структурі рельєфу, екологічному стані ґрунтів і материнських порід та у гідрологічному режимі внаслідок проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт. Для відновлення деградованих земельних угідь використовується ґрунт, знятий при проведенні гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, шляхом його нанесення на малопродуктивні ділянки або на ділянки без ґрунтового покриву.

Рекультивация порушених земель, відновлення їх ґрунтового покриву є однією з найважливіших проблем, яка має вирішуватися на **ландшафто-екологічних принципах**, що передбачають оптимальне співвідношення різних напрямів відновлення порушених територій, створення високопродуктивних ценозів, підвищення і відтворення родючості рекультивованих ґрунтів і запобігання негативному впливу техногенних утворень на довкілля. Дана процедура здійснюється відповідно до робочих проектів землеустрою розроблення яких визначено Порядком розроблення робочих проектів землеустрою, затвердженим постановою КМУ № 86 від 02.02.2022 р.

Відповідно до п. 3 даного Порядку робочий проект землеустрою включає:

- завдання на складання робочого проекту землеустрою;
- пояснювальну записку;
- характеристику природних та агрокліматичних умов відповідної території;
- матеріали ґрунтових та інших обстежень;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевлпорядного проектування;
- техніко-економічні показники робочого проекту землеустрою;
- проектні рішення з визначення комплексу заходів та обсягу робіт з охорони земель;
- розрахунки кошторисної вартості щодо впровадження запроектованих заходів з охорони земель;
- плани агровиробничих груп ґрунтів та крутизни схилів (у разі потреби);
- плани запроектованих заходів;
- матеріали перенесення проекту землеустрою в натуру (на місцевість).

Проектами землеустрою щодо рекультиватії порушених земель визначаються основні проектні рішення, виконання яких забезпечує ефективне використання рекультивованих ділянок, встановлення обсягів, технології та черговості виробництва відновлювальних робіт, визначення кошторисної вартості рекультиватії. Виконання проектних робіт в межах проекту здійснюється з урахуванням видів порушених земель, їх якісної характеристики, особливостей місцевих умов, тривалості їх виробництва, пов'язаної з порушенням

земель, видобувних чи будівельних робіт, прийнятого напрому подальшого використання відновлюваних земель.

Під час розроблення робочих проектів землеустрою щодо рекультивації земель можуть використовуватися матеріали геодезичних вишукувань, проведених під час формування земельної ділянки та складання проектів будівництва. Агрохімічне обстеження ґрунту в цьому процесі повинне включати отримання хімічної характеристики ґрунтосуміші (засоленість, вміст токсичних речовин, кислотність).

Відповідно до ч. 5 ст. 52 ЗУ «Про охорону земель» рекультивация земельних ділянок здійснюється шляхом пошарового нанесення на малопродуктивні земельні ділянки або ділянки без ґрунтового покриву знятої ґрунтової маси, а в разі потреби – і материнської породи в порядку, який забезпечує найбільшу продуктивність рекультивованих земель.

§ 5. Консервація земель

Консервація земель здійснюється відповідно до затвердженого в установленому законом порядку робочого проекту землеустрою щодо консервації земель та передбачає припинення чи обмеження їх господарського використання у порядку, встановленому законодавством, на визначений строк та залуження, заліснення або ренатуралізації.

Відповідно до ч. 1 ст. 51 ЗУ «Про охорону земель» *консервації підлягають*:

- земельні ділянки, що використовуються з порушенням вимог щодо охорони земель від ерозії та зсувів, встановлених законодавством;

- рілля, що має один з показників, який характеризує ґрунтові властивості і зумовлює необхідність консервації земель за природно-сільськогосподарськими зонами, визначений Порядком консервації земель;

- деградовані землі, малопродуктивні землі, що не мають степового, лучного, лісового рослинного покриву, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним, а також техногенно забруднені земельні ділянки, на

яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їхнього здоров'я;

- земельні ділянки, забруднені хімічними речовинами внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану;

- земельні ділянки, на яких розташовані військові інженерно-технічні та/або фортифікаційні споруди;

- інші деградовані та малопродуктивні землі.

До *деградованих земель* відносяться земельні ділянки: а) поверхня яких порушена внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо; б) з еродованими, перезволоженими, з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами та інші. До *малопродуктивних земель* відносяться сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним (ст. 171 ЗКУ).

Консервації підлягають ті землі господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно не ефективним здійснюється відповідно до затвердженого в установленому законом порядку робочого проекту землеустрою.

Рішення про розробку та затвердження робочого проекту землеустрою щодо консервації земель державної та комунальної власності приймають органи державної влади та органи місцевого самоврядування, а щодо земель приватної власності – власники земельних ділянок. Консервація земель, що перебувають у заставі або користуванні, здійснюється за погодженням із заставодержателем та/або землекористувачем.

Питання консервації земель колективної власності прямо не визначено законодавством, разом з тим з аналізу положень ст.ст. 8, 10 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство», ст.ст. 9, 13, 14¹ ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» слідує, що такі рішення може прийняти відповідна сільська, селищна, міська рада за погодженням з зборами власників земельних часток (паїв) в межах одного сільськогосподарського підприємства.

Робочий проект землеустрою щодо консервації земель визначає види, способи консервації земель, строк консервації,

напрями використання земель, комплекс заходів та обсяг робіт з охорони земель. Після здійснення комплексу заходів і робіт та закінчення строку консервації земель, передбачених даним проектом, в залежності від форми власності землі уповноважений орган приймає рішення про повернення земельної ділянки до господарського використання. Разом з тим, у разі внесення змін до робочого проекту землеустрою щодо консервації земель також можуть здійснюватися дострокове припинення, продовження або зміна заходів з консервації земель.

Слід зазначити, що на час здійснення консервації земель також забороняється зміна цільового призначення земельної ділянки та її господарське використання, крім передбаченого проектом консервації земель.

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Назвіть основні принципи державної політики у сфері правової охорони земель.
2. Розкрийте зміст правової охорони земель.
3. Які основні функції правової охорони земель?
4. Хто є суб'єктами правової охорони земель, визначте їх повноваження?
5. Назвіть об'єкти правової охорони земель?
6. В чому полягає нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів?
7. Назвіть нормативи нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів.
8. Який порядок проведення рекультивації земель?
9. Які землі підлягають консервації?
10. Які органи приймають рішення про рекультивацію або консервацію земель?

РОЗДІЛ 10.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ВИМОГ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

- § 1. *Поняття та ознаки юридичної відповідальності за земельні правопорушення*
 - § 2. *Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності*
 - § 3. *Кримінальна відповідальність за земельні правопорушення*
 - § 4. *Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення*
 - § 5. *Цивільно-правова відповідальність за земельні правопорушення*
 - § 6. *Дисциплінарна і матеріальна відповідальність за земельні правопорушення*
-

§ 1. Поняття та ознаки юридичної відповідальності за земельні правопорушення

Юридична відповідальність як правове явище нерозривно пов'язана з державою, правовою системою та правовідносинами між всіма суб'єктами права. Держава через нормативне регулювання суспільних відносин покладає юридичну відповідальність на суб'єктів права незалежно від їх волі і бажань, а відтак ця відповідальність має публічний, державно-примусовий характер.

У загальнотеоретичній літературі **юридична відповідальність** визначається як «передбачені законом вид і міра обов'язку правопорушника потерпати від примусового державновладного позбавлення благ психологічного, організаційного або майнового

характеру у правовідносинах, що виникають між ним та державою із факту правопорушення»¹⁹⁶.

Юридична відповідальність ґрунтується на принципах: законності, обґрунтованості, доцільності, невідворотності, своєчасності та справедливості. Вона виконує виховну, охоронну, захисну та каральну функції¹⁹⁷.

Відповідно до ст. 66 Конституції України «кожний зобов'язаний не заподіювати шкоду природі, культурній спадщині, відшкодовувати завдані ним збитки». У випадку невиконання цього конституційного обов'язку та/або інших встановлених законом обов'язків щодо раціонального використання та охорони земель, настають несприятливі наслідки правового характеру у вигляді юридичної відповідальності.

Підставою застосування юридичної відповідальності є вчинення земельного правопорушення (кримінального, адміністративного, цивільно-правового, дисциплінарного). Враховуючи передбачені законодавством різні види юридичної відповідальності (кримінальна, адміністративна, цивільно-правова, майнова, дисциплінарна) застосування її до конкретної особи має індивідуальний характер, оскільки відповідно до ч. 1 ст. 61 Конституції України «ніхто не може бути двічі притягнений до юридичної відповідальності одного виду за одне й те саме правопорушення».

Можна виділити наступні **ознаки юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства**:

1) **виникає із факту земельного правопорушення** як результату порушення або недодержання фізичними, юридичними особами, органами державної влади, органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами або працівниками вимог земельного законодавства (порушення встановленого законом порядку встановлення або зміни цільового призначення земель природно-заповідного фонду; передача у власність громадянина земельної ділянки водного фонду понад 3,0 га, тощо);

2) **виражається в обов'язку особи зазнавати позбавлення конкретних благ психічного** (попередження, оголошення догани), **організаційного** (позбавлення або обмеження волі на певний

¹⁹⁶ Скаун О.Ф. Теорія держави і права: підручник. 3-є видання. К.: Алерта ; ЦУЛ, 2011. С. 471.

¹⁹⁷ Там само. С. 473-475.

строк, позбавлення права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на певний строк та інше) і *майнового* (конфіскація майна, штраф, пеня, стягнення завданих збитків) характеру за свою вину, тобто нести кару, яка є новим юридичним обов'язком, котрий не існував до вчинення земельного правопорушення;

3) *настає лише за вчинені земельні правопорушення* при наявності у діях правопорушника складу земельного правопорушення;

4) *застосовується компетентним органом* у суворій відповідності до закону, а саме відповідно до норм права, якими встановлюються вид і міра юридичної відповідальності. У цивільно-правових деліктах конкретні санкції можуть міститися також в укладених цивільно-правових (господарсько-правових) договорах;

5) *реалізується у відповідних процесуальних формах* у процесі правозастосовної діяльності з дотриманням визначеного законодавством процедурно-процесуального порядку і форм (притягнення до кримінальної відповідальності в рамках кримінального провадження, до адміністративної відповідальності – при розгляді справи про адміністративне правопорушення, до цивільно-правової відповідальності – в рамках цивільного судочинства).

Метою юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства є: відновлення порушених земельних прав; притягнення правопорушників до відповідальності; запобігання новим земельним правопорушенням шляхом виховання в особи настанов на правомірну поведінку та підвищення правової свідомості суспільства.

Статтею 211 ЗКУ передбачені земельні порушення за які громадяни та юридичні особи відповідно до законодавства несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність (але не виключно), а саме за:

- укладення угод з порушенням земельного законодавства;
- самовільне зайняття земельних ділянок;
- псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами;
- розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель;
- невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням;

- порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов’язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;
- знищення межових знаків, пошкодження або знищення геодезичних пунктів Державної мережі та геодезичних мереж спеціального призначення;
- приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок;
- непроведення рекультивациі порушених земель;
- знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень;
- порушення умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту;
- відхилення від затверджених у встановленому порядку проектів землеустрою;
- ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них;
- порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок.

Також за земельні правопорушення винні особи можуть нести дисциплінарну і матеріальну відповідальність, порядок та умови застосування яких передбачені Кодексом законів про працю України (далі – КЗпПУ).

Окрім наведеного в юридичній літературі також виділяється ще один вид юридичної відповідальності у даній галузі – *земельно-правова або спеціальний вид відповідальності*¹⁹⁸. Аргументами земельно-правових заходів впливу на правопорушників є те, що земельно-правова відповідальність передбачає систему дій, спрямованих на повернення земельної ділянки законному власнику або землекористувачу, приведення земельної ділянки у придатний для використання стан за цільовим призначенням (знесення будинків, будівель і споруд, відновлення межових знаків тощо). На думку, О. Погрібного та І. Каракаша застосування заходів земельно-правового впливу на правопорушників доповнює існуючі

¹⁹⁸ Цит. за: Земельне право України: Підручник. За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. Вид. 2, перероб. і доп. К.: Істина, 2009. С. 587.

види юридичної відповідальності, що спрямовані на раціональне використання та охорону земель¹⁹⁹.

§ 2. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності

Земельне правопорушення – «це суспільно шкідлива вина дія чи бездіяльність, що суперечить нормам земельного права»²⁰⁰. **За змістом** земельне правопорушення є порушенням норм земельного права, а **за формою** – порушенням приписів земельного законодавства²⁰¹.

Для кваліфікації земельного правопорушення і притягнення правопорушника до юридичної відповідальності у його діях має бути юридичний *склад земельного правопорушення*, який характеризується чотирма елементами: суб'єкт, об'єкт, суб'єктивна сторона правопорушення і об'єктивна сторона правопорушення.

Суб'єктами земельних правопорушень можуть бути фізичні, юридичні особи, органи державної влади, органи місцевого самоврядування, їх посадові особи та працівники, які мають передбачений законом обсяг земельної правоздатності та дієздатності, незалежно від наявності у них речових прав на земельні ділянки.

Узагальненим **об'єктом земельних правопорушень** є встановлений Конституцією та законами України, а також прийнятими на їх виконання нормативно-правовими актами порядок управління, розподілу, використання, охорони та відтворення земель. До них можна віднести самовільне заняття земельної ділянки, псування і забруднення земель, незаконне заволодіння ґрунтовим покривом, порушення законодавства про ДЗК, порушення правил землеустрою, порушення правил добросусідства тощо.

¹⁹⁹ Земельне право: Підручник. За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. Вид. 2, перероб. і доп. К.: Істина, 2009. С. 588.

²⁰⁰ Ковтун М.Г. Земельне право: курс лекцій для студ. юрид. вузів та факультетів. 2 вид. К.: ТП Пресс, 2003. С. 93; Земельне право: Підручник. За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. Вид. 2, перероб. і доп. К.: Істина. 2009. С. 558.

²⁰¹ Мірошніченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. С. 377.

Суб'єктивна сторона земельного правопорушення виражає психічне ставлення суб'єкта до вчиненого ним протиправного діяння (дії або бездіяльності). Для притягнення до кримінальної або адміністративної за вчинення земельного правопорушення з суб'єктивної сторони психічне ставлення правопорушника до вчиненого ним діяння та його наслідків має бути виним, виражене у формі умислу або необережності.

Конкретна форма та вид вини встановлюються залежно від змісту та співвідношення інтелектуального (проявляється усвідомленням або неусвідомленням небезпечного характеру своєї дії чи бездіяльності, передбаченням або непередбаченням можливості настання шкідливих наслідків) та вольового моментів (проявляється у бажанні (небажанні) настання суспільно небезпечних наслідків діяння)²⁰².

Об'єктивна сторона земельного правопорушення – це конкретні дії або бездіяльність правопорушника, які посягають на встановлений законодавством порядок управління, розподілу, використання, охорони та відтворення земель, на права та законні інтереси суб'єктів земельних відносин (порушення права власності або користування земельною ділянкою шляхом створення перешкод або самовільного її заняття, зниження межових знаків тощо).

У юридичній літературі слушно зазначається про те, що земельне правопорушення може бути підставою для застосування до порушників заходів кримінальної, адміністративної, цивільно-правової чи дисциплінарної відповідальності, якщо воно одночасно є кримінальним злочином, адміністративним чи цивільним правопорушенням або дисциплінарним проступком²⁰³.

²⁰² Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України. Д.С. Азаров, В.К. Гринчук, А.В. Савченко та ін. За заг. Ред. О.М. Джужі, А.В. Савченка, В.В. Чернея. К.: Юрінком Інтер, 2017. С. 79.

²⁰³ Земельне право: Підручник. За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. Вид. 2, перероб. і доп. К.: Істина, 2009. С. 559.

§ 3. Кримінальна відповідальність за земельні правопорушення

Кримінальна відповідальність є найбільш суворим видом юридичної відповідальності за земельні правопорушення з огляду на їх найбільшу суспільну небезпеку. Кримінальна відповідальність настає за вчинення кримінального правопорушення як протиправного, суспільно-небезпечного, винного та караного діяння, забороненого ККУ. Порядок кримінального провадження на території України визначається лише кримінальним процесуальним законодавством України.

В юридичній літературі обстоюється думка про те, що усі склади кримінальних правопорушень за вчинення земельних правопорушень можна поділити на дві групи: *спеціальні*, об'єктами яких можуть бути тільки безпосередньо земельні відносини, і *загальні*, об'єктами яких, поряд з іншими суспільними відносинами, можуть бути також і земельні відносини. За іншою підставою зазначені кримінальні правопорушення поділяються на чотири групи, а саме на ті, що: а) порушують право власності, право землекористування та управління земельними ресурсами; б) носять економічний характер; в) носять екологічний характер; г) пов'язані з тим, що зростає на землі²⁰⁴.

До **спеціальних кримінальних правопорушень** за земельні правопорушення, передбачених ККУ, відносяться ті, які посягають на право власності, право користування земельною ділянкою та на встановлений порядок управління у галузі використання та охорони земель, а саме :

- ♦ ст. 197¹ «Самовільне заняття земельної ділянки та самовільне будівництво»;
- ♦ ст. 239 «Забруднення або псування земель»;
- ♦ ст. 239¹ «Незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель»;
- ♦ ст. 239² «Незаконне заволодіння землями водного фонду в особливо великих розмірах»;

²⁰⁴ Цит. за: Земельне право України: Підручник. За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. Вид. 2, перероб. і доп. К.: Істина, 2009. С. 587.

♦ ст. 252 «Умисне знищення або пошкодження територій, взятих під охорону держави, та об'єктів природно-заповідного фонду»;

♦ ст. 254 «Безгосподарське використання земель».

До **загальних кримінальних правопорушень** у галузі земельних відносин ККУ відносить наступні:

1) *за об'єктами, що мають екологічний характер:*

♦ ст. 236 «Порушення правил екологічної безпеки»;

♦ ст. 237 «Невжиття заходів щодо ліквідації наслідків екологічного забруднення»;

♦ ст. 238 «Приховування або перекручення відомостей про екологічний стан або захворюваність населення»;

♦ ст. 240 «Порушення правил охорони або використання надр, незаконне видобування корисних копалин»;

♦ ст. 253 «Проектування чи експлуатація споруд без систем захисту довкілля»;

2) *за об'єктами, що мають економічний характер:*

♦ ст. 190 «Шахрайство»;

♦ ст. 194 «Умисне знищення або пошкодження майна»;

♦ ст. 196 «Необережне знищення або пошкодження майна»;

3) *за об'єктами, які пов'язані з тим, що зростає на землі:*

♦ ст. 245 «Знищення або пошкодження об'єктів рослинного світу»;

♦ ст. 246 «Незаконна порубка або незаконне перевезення, зберігання, збут лісу»;

♦ ст. 247 «Порушення законодавства про захист рослин»;

♦ ст. 298 «Незаконне проведення пошукових робіт на об'єкті археологічної спадщини, знищення, руйнування, або пошкодження об'єктів культурної спадщини».

Кримінальна протиправність діянь за земельні правопорушення, їх караність та інші кримінально-процесуальні наслідки визначаються виключно ККУ.

Суб'єктом кримінального правопорушення за земельне правопорушення може бути фізична осудна особа, яка у віці 16-ти р. вчинила кримінальне правопорушення. Суб'єкт кримінального правопорушення може бути **загальним** (громадянин України, іноземець, особа без громадянства), або **спеціальним** (посадова чи службова особа, певна особа із спеціальними ознаками, пе-

редбаченими Особливою частиною ККУ²⁰⁵, приміром (ст.ст. 191, 238, 253 ККУ).

Основним об'єктом кримінальних правопорушень за земельні правопорушення є встановлений Конституцією України, ЗКУ, іншими законами України, а також прийнятими на їх виконання нормативно-правовими актами порядок розподілу, управління, використання, охорони та відтворення земель, а **додатковим об'єктом** – життя і здоров'я людини, навколишнє природне середовище, власність та інші блага.

Диспозиції кримінально-правових норм за земельні правопорушення мають бланкетний спосіб викладення, які називають склад кримінального правопорушення, але для визначення його ознак відсилають до норм інших галузей права (екологічного, земельного та інших). Приміром, порядок зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок визначений ст. 168 ЗКУ, процедура відведення земельних ділянок у власність та у користування фізичним і юридичним особам встановлена ст.ст. 116, 118, 121, 123, 124 ЗКУ, отримання земель водного фонду у користування регулюється ст.ст. 59, 122 ЗКУ та ст.ст. 51, 85 ВКУ, надання надр у користування регулюється ст.ст. 13-16 КУпН.

Кримінальне провадження має наступні стадії: 1) внесення відомостей до Єдиного реєстру досудових розслідувань; 2) досудове розслідування; 3) підготовче судове засідання; 3) судовий розгляд і ухвалення додаткового судового рішення; 4) апеляційне провадження; 5) касаційне провадження; 6) перегляд судових рішень за нововиявленими обставинами; 7) виконання судових рішень.

Положення ККУ також передбачають підстави та порядок звільнення від кримінальної відповідальності (ст.ст. 44-49), звільнення від покарання та його відбування (ст.ст. 74-87) (що також стосується кримінальних правопорушень у галузі земельних відносин). Підстави для закриття кримінального провадження визначені ст. 284 КПКУ.

²⁰⁵ Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України. Д.С. Азаров, В.К. Гриншук, А.В. Савченко та ін. За заг. Ред. О.М. Джужі, А.В. Савченка, В.В. Чернея. К.: Юрінком Інтер, 2017. С. 64-65.

§ 4. Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення

Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення застосовується за вчинення адміністративного правопорушення (проступку), яким визнається протиправна, винна (умисна або необережна) дія чи бездіяльність, яка посягає на громадський порядок, власність, права і свободи громадян, на встановлений порядок управління і за яку законом передбачено адміністративну відповідальність (ч. 1 ст. 9 КУпАП).

КУпАП передбачає наступні адміністративні земельні правопорушення:

- ◆ ст. 42 «Порушення санітарних норм»;
- ◆ ст. 46¹ «Порушення вимог режиму радіаційної безпеки в місцевостях, що зазнали радіоактивного забруднення»;
- ◆ ст. 52 «Псування і забруднення сільськогосподарських та інших земель»;
- ◆ ст. 53 «Порушення правил використання земель»;
- ◆ ст. 53¹ «Самовільне зайняття земельної ділянки»;
- ◆ ст. 53² «Перекручування або приховання даних державного земельного кадастру»;
- ◆ ст. 53³ «Зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок з порушенням умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту»;
- ◆ ст. 53⁴ «Незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель»;
- ◆ ст. 53⁵ «Порушення строків розгляду заяв (клопотань) щодо надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, погодження (відмови у погодженні) документації із землеустрою, надання висновків до документації із землеустрою»;
- ◆ ст. 53⁶ «Порушення законодавства про Державний земельний кадастр»;
- ◆ ст. 54 «Порушення строків повернення тимчасово зайнятих земель або неприведення їх у стан, придатний для використання за призначенням»;
- ◆ ст. 55 «Порушення правил землеустрою»;
- ◆ ст. 56 «Знищення межових знаків, пошкодження або знищення геодезичних пунктів і мереж»;
- ◆ ст. 57 «Порушення вимог щодо охорони надр»;

- ◆ ст. 59 «Порушення правил охорони водних ресурсів»;
- ◆ ст. 63 «Незаконне використання земель державного лісового фонду»;
- ◆ ст. 65¹ «Знищення або пошкодження полезахисних лісових смуг та захисних лісових насаджень»;
- ◆ ст. 69 «Пошкодження сінокосів і пасовищних угідь на землях державного лісового фонду»;
- ◆ ст. 70 «Самовільне сінокосіння і пасіння худоби, самовільне збирання дикорослих плодів, горіхів, грибів, ягід»;
- ◆ ст. 72 «Пошкодження лісу стічними водами, хімічними речовинами, нафтою і нафтопродуктами, шкідливими викидами, відходами і покидьками»;
- ◆ ст. 73 «Засмічення лісів відходами»;
- ◆ ст. 74 «Знищення або пошкодження лісоосушувальних каналів, дренажних систем і шляхів на землях державного лісового фонду»;
- ◆ ст. 77¹ «Самовільне випалювання рослинності або її залишків»;
- ◆ ст. 91 «Порушення правил охорони та використання територій та об'єктів природно-заповідного фонду»;
- ◆ ст. 91² «Перевищення лімітів та нормативів використання природних ресурсів»;
- ◆ ст. 91³ «Приховування перевищення встановлених лімітів на обсяги утворення та розміщення відходів»;
- ◆ ст. 91⁴ «Відмова від надання чи несвоєчасне надання екологічної інформації»;
- ◆ ст. 91⁵ «Порушення вимог законодавства у сфері оцінки впливу на стан довкілля»;
- ◆ ст. 92 «Порушення вимог законодавства про охорону культурної спадщини»;
- ◆ ст. 95 «Порушення правил і норм ядерної та радіаційної безпеки»;
- ◆ ст. 96 «Порушення вимог законодавства, будівельних норм, стандартів і правил під час будівництва»;
- ◆ ст. 96¹ «Порушення законодавства під час планування і забудови територій»;
- ◆ ст. 99 «Порушення Правил охорони електричних мереж»;
- ◆ ст. 104 «Потрава посівів, зіпсування або знищення зібраного врожаю сільськогосподарських культур, пошкодження наса-

джень колективних сільськогосподарських підприємств, інших державних і громадських чи фермерських господарств»;

◆ ст. 138 «Порушення Правил охорони магістральних трубопроводів»;

◆ ст. 141 «Порушення правил охорони смуги відводу автомобільних шляхів»;

◆ ст. 142 «Порушення землекористувачами правил утримання ділянок, прилеглих до автомобільних шляхів»;

◆ ст. 188⁵ «Невиконання законних розпоряджень чи приписів посадових осіб органів, які здійснюють державний контроль у галузі охорони навколишнього природного середовища, використання природних ресурсів, радіаційної безпеки або охорону природних ресурсів»;

◆ ст. 188¹¹ «Невиконання постанов, розпоряджень, приписів, висновків, а так само інших законних вимог посадових осіб органів державної санітарно-епідеміологічної служби»;

◆ ст. 188¹⁶ «Невиконання законних вимог посадових осіб центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань цивільного захисту, нагляду та контролю за станом захисту територій від надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру»;

◆ ст. 188³³ «Невиконання законних вимог посадових осіб охорони культурної спадщини».

З огляду на кількісний склад передбачених КУПАП складів адміністративних правопорушень у галузі земельних відносин, адміністративна відповідальність є найбільш поширеним видом юридичної відповідальності у даній галузі.

Суб'єктом адміністративного правопорушення за земельне правопорушення може бути фізична осудна особа (громадянин України, іноземець, особа без громадянства), яка у віці 18-ти р. вчинила адміністративне правопорушення. КУПАП також виокремлює *спеціального* та *особливого* суб'єктів адміністративного правопорушення, статус яких набувають фізичні осудні особи, які досягли певного віку і володіють спеціальними (кваліфікуючими ознаками), що визначають їх роль порушника в тих чи інших складах адміністративних правопорушень, передбачених конкретними статтями Особливої частини КУАП (приміром ст.ст. 53³, 53⁶, 91³, 91⁴, 91⁵ КУПАП).

Об'єктами адміністративних правопорушень за земельні правопорушення, як і для кримінальних правопорушень, є встановлений Конституцією України, ЗКУ, іншими законами України, а також прийнятими на їх виконання нормативно-правовими актами порядок розподілу, управління, використання, охорони та відтворення земель.

Грань між кримінальною та адміністративною відповідальністю за земельні правопорушення є досить тонкою. На відміну від суспільно-небезпечного характеру кримінального правопорушення адміністративним деліктам притаманна суспільна шкідливість діяння. Обидва види юридичної відповідальності можна розмежовувати за такими загальними критеріями як: суспільна небезпека і шкідливість діяння; караність; суб'єкт правопорушення; об'єкт правопорушення; об'єктивну і суб'єктивну сторону правопорушення²⁰⁶. Додатковими критеріями їх розмежування є органи, які уповноважені встановлювати відповідальність (кримінальна визначається виключно ККУ, адміністративна може встановлюватися за рішенням місцевих рад та іншими уповноваженими органами) та органи, які розглядають відповідні справи, а також заходи відповідальності (види стягнень) за вчинене діяння²⁰⁷.

Приміром, ст. 52 КУпАП («Псування і забруднення сільськогосподарських та інших земель») та ст. 239 ККУ «Забруднення або псування земель» передбачають однаковий об'єкт правопорушення – екологічна безпека у сфері використання земель, а для кримінальної відповідальності ще й додатковий об'єкт – життя і здоров'я людини, власність та інші блага. Підстави для притягнення до кримінальної відповідальності за ст. 239 ККУ настають з моменту, коли забруднення або псування земель створило небезпеку для життя, здоров'я людей або для довкілля чи спричинило загибель людей, їх масове захворювання або інші тяжкі наслідки. Якщо зазначених реальної загрози заподіяння шкоди зазначеним охоронюваним соціальним цінностям не виникло, вчинене тягне за собою адміністративну відповідальність (ст. 52, 54 КУпАП)²⁰⁸.

²⁰⁶ Панасюк О.В. Адміністративно-деліктне право України: теоретичні питання розвитку та реформування: дис. ... док. юрид. наук: 12.00.07. К.: 2021. С. 191, 192.

²⁰⁷ Там само. С. 198, 199.

²⁰⁸ Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України. Д.С. Азаров, В.К. Гриншук, А.В. Савченко та ін. За заг. Ред. О.М. Джужі, А.В. Савченка, В.В. Чернея. К.: Юрінком Інтер, 2017. С. 541-542.

Іншим прикладом, може бути розмежування підстав застосування кримінальної відповідальності за ст. 239² ККУ «Незаконне заволодіння землями водного фонду в особливо великих розмірах» та адміністративної відповідальності за ст. 53⁴ КУпАП «Незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель», для яких визначальним є *розмір заволодіння землями водного фонду* (при цьому об'єкт правопорушення за ст. 53⁴ КУпАП є ширшим за обсягом, оскільки включає всі землі, а не лише землі водного фонду). Якщо розмір заволодіння становить більше ніж 10 кубічних метрів настає кримінальна відповідальність за ст. 239² ККУ, якщо менше, то адміністративна за ст. 53⁴ КУпАП.

Диспозиції адміністративно-правових норм за земельні правопорушення також мають бланкетний спосіб викладення, які визначають склад адміністративного правопорушення, але для встановлення його ознак відсилають до норм інших галузей права (екологічного, земельного та інших).

Проведення у справах про адміністративні правопорушення здійснюється уповноваженими на те органами і посадовими особами в межах їх компетенції та являє собою систему послідовних процесуальних дій, які називають стадіями.

В юридичній літературі виділяють наступну систему стадій і етапів адміністративного провадження: 1) *вирішення питання про відкриття адміністративної справи* (збирання та фіксація інформації про фактичний стан справи та реальні факти; здійснення процесуальних дій щодо забезпечення провадження у справі); 2) *з'ясування фактичних обставин у справі* (установлення кола учасників адміністративного провадження; підготовка справи до розгляду; застосування заходів процесуального примусу); 3) *розгляд справи і винесення рішення у справі* (здійснення юридичної оцінки та дослідження зібраних матеріалів; винесення рішення по суті справи); 4) *перегляд рішення у справі* (оскарження, рішення, перевірка його законності та винесення відповідного рішення за наслідками його перегляду)²⁰⁹.

У більшості випадків при вчиненні адміністративного правопорушення у сфері земельних відносин уповноваженими органами або посадовими особами (ст. 255 КУпАП) складається протокол про адміністративне правопорушення не пізніше

²⁰⁹ Демський Е.Ф. Адміністративне процесуальне право України: навч. посіб. К.: Юрінком Інтер, 2008. С. 128-129.

24-х годин з моменту виявлення особи, яка вчинила правопорушення, у двох примірниках. Вимоги до змісту протоколу про адміністративне правопорушення встановлені ст. 256 КУпАП, разом з тим органи та посадові особи, які відповідно до цього Кодексу уповноважені на складання протоколів можуть затверджувати типові форми протоколу про адміністративне правопорушення.

У сфері земельних відносин протокол про адміністративне правопорушення не складається у разі вчинення адміністративного правопорушення, передбаченого ст. 70 КУпАП «Самовільне сінокосіння і пасіння худоби, самовільне збирання дикорослих плодів, горіхів, грибів, ягід», в такому разі уповноваженою посадовою особою виноситься постанова.

Підвідомчість справ про адміністративні правопорушення, органи та посадові особи, які уповноважені їх розглядати визначені ст.ст. 218-244²⁴ КУпАП.

§ 5. Цивільно-правова відповідальність за земельні правопорушення

В цивілістичній літературі під **цивільно-правовою відповідальністю** визначають правовідношення, яке виникає у зв'язку з порушенням встановленого договором або законом обов'язку, який за змістом покладає на особу, винну у здійсненні цивільного правопорушення, негативних майнових наслідків його поведінки²¹⁰. Цивільно-правова відповідальність поділяється на такі види: а) договірна; б) позадоговірна; в) часткова; г) солідарна; ґ) основна; д) субсидіарна²¹¹.

Умовами настання цивільно-правової відповідальності є: 1) факт протиправної поведінки особи (крім шкоди, завданої в стані крайньої необхідності ст. 1171 ЦКУ); 2) завдана шкода; 3) причинний зв'язок між протиправною поведінкою особи та завданою шкодою; 4) вина особи, яка завдала шкоди (окрім випадків, коли шкода завдана джерелом підвищеної небезпеки, у такому разі завдана шкода відшкодовується особою, яка на від-

²¹⁰ Харитонов Е.О. , Саниахметова Н.А. Гражданское право Украины: Учебник. Издание второе. Х.: ООО «Одиссей», 2005. С. 501.

²¹¹ Юридична енциклопедія: В 6 т. Редкол.: Ю.С. Шемшученко (відп. ред.) та ін. Т. 1: А-Г. К.: «Укр. енцикл.» С. 436.

повідній правовій підставі (право власності, інше речове право, договір підряду, оренди тощо) володіє транспортним засобом, механізмом, іншим об'єктом, використання, зберігання або утримання якого створює підвищену небезпеку (ч. 2 ст. 1187 ЦКУ).

Підставою застосування цивільно-правової відповідальності за земельні правопорушення є закріплені ст.ст. 156, 157, 210-212 ЗКУ та ст.ст. 68, 69 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» гарантії прав осіб, яким завдана шкода в результаті порушення вимог земельного законодавства. Порядок відшкодування шкоди визначений Главою 82 «Відшкодування шкоди» ЦКУ.

Відповідно до ч.ч. 1, 2 ст. 1166 ЦКУ *«майнова шкода, завдана неправомірними рішеннями, діями чи бездіяльністю особистим немайновим правам фізичної або юридичної особи, а також шкода, завдана майну фізичної або юридичної особи, відшкодовується в повному обсязі особою, яка її завдала. Особа, яка завдала шкоди, звільняється від її відшкодування, якщо вона доведе, що шкоди завдано не з її вини»*.

Особа, якій завдано збитків у результаті порушення її цивільного права, має право на їх відшкодування. При цьому збитками вважаються: 1) втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки); 2) доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода) (ч. 1 ст. 22 ЦКУ).

Суб'єктом цивільно-правового делікту за земельні правопорушення може бути фізична дієздатна (обмежено дієздатна) особа 14-ти р. або юридична особа, яка вчинила цивільне правопорушення.

Об'єктом цивільно-правового делікту за земельні правопорушення є встановлений Конституцією України, ЗКУ, іншими законами України, а також прийнятими на їх виконання нормативно-правовими актами порядок розподілу, управління, використання, охорони та відтворення земель.

Фізичні та юридичні особи зобов'язані відшкодувати шкоду, заподіяну в результаті порушення вимог земельного законодавства. Шкода може бути договірною та недоговірною, майновою та немайновою.

У разі порушення договірних зобов'язань настають правові наслідки, встановлені договором або законом: 1) припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання,

якщо це встановлено договором або законом, або розірвання договору; 2) зміна умов зобов'язання; 3) сплата неустойки; 4) відшкодування збитків та моральної шкоди (ч. 1 ст. 611 ЦКУ). Приміром, використання в порушення умов договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення для будівництва нежитлового приміщення є підставою для дострокового розірвання такого договору та відшкодування завданих збитків у повному обсязі.

Цивільно-правова відповідальність може наставати у разі здійснення кримінальних або адміністративних земельних правопорушень (недоговірна шкода). У випадку забруднення або псування земель (ст. 239 ККУ), незаконного заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель (ст. 239¹ ККУ), або самовільного заняття земельної ділянки (ст. 197¹ ККУ, ст. 53¹ КУпАП) завдана шкода відшкодовується згідно із ст. 211 ЗКУ, ст. 1166 ЦКУ.

З огляду на специфіку землі, як природного ресурсу, територіального базису та основного засобу виробництва, завдану їй шкоду слід розглядати у двох основних аспектах: як **об'єкта природного походження** та **об'єкта господарювання**.

При відшкодуванні шкоди, заподіяної землі як природному об'єкту, відбувається відновлення колишнього стану земельної ділянки (нанесення верхнього родючого шару, закладка більшого обсягу добрив, розчищення земельної ділянки від уламків будівельних матеріалів та інших відходів виробництва тощо). Відшкодування збитків, заподіяних землі як об'єкту природи, передбачається нормами цивільного законодавства, а порядок обчислення і визначення їх розміру – екологічним та земельним законодавством²¹².

Розмір збитків, заподіяних землі як об'єкту господарювання полягає у витратах, що особа, чиє право було порушено, зробила чи повинна була зробити для відновлення порушеного права. Втрата чи пошкодження майна може полягати у псуванні земель і як наслідок втраті можливості її обробки та використання за цільовим призначенням. Під упущеною вигодою слід розуміти вартість продукції (неодержаного врожаю), що потерпілий одержав би при обробці своєї земельної ділянки, якби його майнові права не були порушені.

Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам, затверджений постановою КМУ від 19.04.1993 р. № 284. Методика визначення шкоди, заподіяної

²¹² Земельне право: Підручник. За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. Вид. 2, перероб. і доп. К.: Істина, 2009. С. 581.

внаслідок самовільного заняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, затверджена постановою КМУ від 25.07.2007 р. № 963. Визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням та засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, здійснюється за Методикою, затвердженою наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища від 27.10.1997 р. № 171. Визначення розміру збитків, завданих унаслідок непроведення робіт з рекультивації порушених земель здійснюється відповідно до постанови КМУ від 17.12.2008 р. № 1098.

Варто враховувати, що шкода, заподіяна внаслідок порушення законодавства про охорону навколишнього природного середовища, підлягає компенсації в повному обсязі. Тож, особи, яким завдано такої шкоди, мають право на відшкодування неодержаних прибутків за час, необхідний для відновлення здоров'я, якості навколишнього природного середовища, відтворення природних ресурсів до стану, придатного для використання за цільовим призначенням ч.ч. 1, 2 ст. 69 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища»).

§ 6. Дисциплінарна і матеріальна відповідальність за земельні правопорушення

КЗпПУ за невиконання або неналежне виконання трудових обов'язків передбачає два види юридичної відповідальності: **дисциплінарну** (ст.ст. 139, 140, 142, 147-152) і **матеріальну** (ст. ст. 130, 132-138).

Стаття 211 ЗКУ не передбачає самостійних підстав для застосування **дисциплінарної відповідальності** за земельні правопорушення. Така відповідальність може застосовуватися лише у випадках вчинення земельних правопорушень працівниками підприємств, установ та організацій, фізичних осіб-підприємців, а також їх посадовими особами під час виконання своїх трудових обов'язків щодо дотримання вимог земельного законодавства. Однією із умов застосування дисциплінарної відповідальності є те, щоб при вчиненні проступку працівником не наставали матеріальні наслідки.

Застосування дисциплінарної відповідальності визначено ст.ст. 147-152 КЗпПУ, відповідно до яких до порушників можуть бути застосовані стягнення у вигляді догани або звільнення, а для окремих категорій працівників статутами і положеннями про дисципліну можуть бути передбачені й інші дисциплінарні стягнення. Дисциплінарні стягнення застосовуються органом, якому надано право прийняття на роботу (обрання, затвердження і призначення на посаду) даного працівника, а у випадках, передбачених законодавством та статутами і положеннями про дисципліну – також органами, вищими у порядку підлеглості.

Суб'єктом дисциплінарного правопорушення за земельні правопорушення може бути працівник підприємства, установи та організації, фізичної особи-підприємця, а також їх посадова особа, з вини якого (якої) під час виконання своїх трудових обов'язків щодо дотримання вимог земельного законодавства був здійснений дисциплінарний проступок без завдання матеріальної шкоди.

Об'єкт дисциплінарного правопорушення є подвійним: вимоги трудового законодавства (правила внутрішнього трудового розпорядку) та вимоги земельного законодавства щодо використання та охорони земель²¹³.

Для притягнення винної особи до дисциплінарної відповідальності за порушення земельного законодавства необхідно щоб земельне правопорушення було наслідком невиконання працівником своїх трудових обов'язків.

Матеріальна відповідальність за земельне правопорушення застосовується коли порушенням трудових обов'язків заподіяна матеріальна шкода земельним ресурсам.

За шкоду, заподіяну підприємству, установі, організації винними протиправними діями (бездіяльністю) працівника внаслідок порушення ним покладених трудових обов'язків останні несуть матеріальну відповідальність.

Ця відповідальність, як правило, обмежується певною частиною заробітку працівника і не повинна перевищувати повного розміру заподіяної шкоди, за винятком випадків, передбачених законодавством. За наявності передбачених законодавством підстав і умов матеріальна відповідальність може бути покладена

²¹³ Земельне право: Підручник. За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. Вид. 2, перероб. і доп. К.: Істина, 2009. С. 584.

незалежно від притягнення працівника до дисциплінарної, адміністративної чи кримінальної відповідальності (ст. 130 КЗпПУ).

КЗпПУ передбачає *повну* (ст. 134), *обмежену* (ст. 133), *у межах середнього місячного заробітку* (ст. 132) *матеріальну відповідальність*.

Застосування матеріальної відповідальності полягає в покладанні на працівників або посадових осіб підприємств, установ, організацій, фізичних осіб-підприємців, які вчинили винне протиправне діяння, яке завдало матеріальної шкоди цим суб'єктам, обов'язку щодо компенсації шкоди в натурі чи заподіяних збитків.

Наприклад, підставою застосування матеріальної відповідальності за земельне правопорушення може бути завдання працівником сільськогосподарського підприємства шкоди сільськогосподарським угіддям шляхом недотримання правил забезпечення родючості ґрунтів і застосування окремих хімікатів (наказ Мінагрополітики «Про затвердження Правил щодо забезпечення родючості ґрунтів і застосування окремих агрохімікатів» від 14.01.2021 р. № 382) в супереч покладеним на нього трудових обов'язків.

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Визначте поняття та ознаки відповідальності за земельні правопорушення.
2. Що таке земельне правопорушення?
3. Визначте суб'єктів та об'єкти кримінального правопорушення за земельні правопорушення.
4. За які кримінальні правопорушення у галузі земельних відносин передбачено кримінальну відповідальність?
5. Визначте склад адміністративного правопорушення за земельні правопорушення.
6. За які адміністративні правопорушення у галузі земельних відносин передбачена адміністративна відповідальність?
7. Назвіть загальні та спеціальні критерії розмежування кримінальної та адміністративної відповідальності за земельні правопорушення.
8. Які підстави застосування цивільно-правової відповідальності за земельні правопорушення?
9. Які основні аспекти відшкодування шкоди, завданої земельній ділянці?
10. Які підстави застосування дисциплінарної та матеріальної відповідальності за земельні правопорушення?
11. Назвіть суб'єктів та об'єкти дисциплінарної та матеріальної відповідальності за земельні правопорушення.

РОЗДІЛ 11.

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- § 1. Поняття та склад земель сільськогосподарського призначення*
 - § 2. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення*
 - § 3. Набуття прав на землі сільськогосподарського призначення*
 - § 4. Правова охорона земель сільськогосподарського призначення*
-

§ 1. Поняття та склад земель сільськогосподарського призначення

У процесі використання земель у сільському господарстві формується особливе природне середовище у якому землі сільськогосподарського призначення функціонують як елемент сформованого під впливом людини природного середовища – агросфери – яка не може існувати без людини, без постійного підтримання в процесі виробничої діяльності важливих параметрів агросфери, найважливішими компонентами якої є землі сільськогосподарського призначення²¹⁴. Землі сільськогосподарського призначення є унікальним природним ресурсом, вони займають особливе місце у структурі земельного фонду України.

²¹⁴ Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: Монографія. К.: 2011. С. 607.

Ці землі відіграють важливу економічну і соціальну роль, мають особливий правовий режим та посилену охорону з боку держави.

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

В. Андрейцев землями сільськогосподарського призначення визначає земельні ділянки *«які згідно із земельно-кадастровою документацією використовуються для потреб сільського господарства або призначені для цієї мети»*²¹⁵. Г. Єрмілова виокремлює дві основні правові ознаки земель сільськогосподарського призначення: 1) надання для потреб сільського господарства; 2) використання у сфері сільськогосподарського виробництва²¹⁶.

П. Кулинич основним критерієм визначення земель сільськогосподарського призначення вважає їх придатність для вирощування сільськогосподарської продукції завдяки їх природним якостям та геоботанічній властивості ґрунтів. Стосовно критерію їх *призначеності* для використання у сільському господарстві вчений наголошує, що це є тільки свідченням того, що за тими чи іншими якостями ці землі адміністративним актом віднесені до земель сільськогосподарського призначення і тому з природної та економічної точок зору ці землі можуть використовуватися для вирощування сільськогосподарської продукції²¹⁷. В юридичній літературі дані критерії ще називають природно-економічним та юридичним²¹⁸.

Розподіл земель в Україні провадиться за категоріями відповідно до їх цільового призначення. Визначення категорії земель

²¹⁵ Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії. К.: Знання, 2005. С. 322-323.

²¹⁶ Єрмілова Г.М. Землі сільськогосподарського призначення як об'єкт правового регулювання. Актуальні проблеми держави і права. Одеса, 2005. Вип. 25. С. 384.

²¹⁷ Кулинич П.Ф. Поняття та юридичні ознаки земель сільськогосподарського призначення. Часопис Київського університету права, 2009. № 2. С. 205.

²¹⁸ Аграрне право України: навчальний посібник за ред. Т.Є Харитоновой, І.І. Каракаша, Х.А. Григор'євої та ін. Одеса: Юридична література, 2017. С. 119-120.

сільськогосподарського призначення провадиться на підставі відомостей ДЗК. Види цільового призначення земельних ділянок категорії сільськогосподарського призначення визначені ЗКУ, ЗУ «Про фермерське господарство», ЗУ «Про особисте селянське господарство» та іншими законами, до яких відносяться наступні: *для ведення товарного сільськогосподарського виробництва* (ст. 24 ЗКУ;), *для ведення фермерського господарства* (ст. 31 ЗКУ, ст.ст. 12-18 ЗУ «Про фермерське господарство»), *для ведення особистого селянського господарства* (ст. 33 ЗКУ, ст. 5 ЗУ «Про особисте селянське господарство»), *для сінокошіння і випасання худоби* (ст. 34 ЗКУ), *для садівництва* (ст. 35 ЗКУ), *для городництва* (ст. 36 ЗКУ), *з меліоративними системами* (ст. 26 ЗКУ).

Вичерпний перелік видів цільового призначення земель сільськогосподарського призначення наведений у Класифікаторі, а саме:

- ♦ 01.01 (код виду цільового призначення) Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- ♦ 01.02 Для ведення фермерського господарства;
- ♦ 01.03 Для ведення особистого селянського господарства;
- ♦ 01.04 Для ведення підсобного селянського господарства;
- ♦ 01.05 Для індивідуального садівництва;
- ♦ 01.06 Для колективного садівництва;
- ♦ 01.07 Для городництва;
- ♦ 01.08 Для сінокошіння і випасання худоби;
- ♦ 01.09 Для дослідних і навчальних цілей;
- ♦ 01.10 Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;
- ♦ 01.11 Для надання послуг у сільському господарстві;
- ♦ 01.12 Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції;
- ♦ 01.13 Для іншого сільськогосподарського призначення;
- ♦ 01.14 Для цілей підрозділів 01.01-01.13, 01.15-01.19 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду;
- ♦ 01.15 Земельні ділянки запасу під сільськогосподарськими будівлями і спорудами;
- ♦ 01.16 Земельні ділянки під полезахисними лісовими смугами;
- ♦ 01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або у користування громадянами чи юридичними особами);

♦ 01.18 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як польові дороги, прогони;

♦ 01.19 Земельні ділянки під громадськими сіножатями та громадськими пасовищами.

Відповідно до ч. 2 ст. 22 ЗКУ до складу земель сільськогосподарського призначення належать:

а) *сільськогосподарські угіддя* (згідно Додатку 4 до Порядку ведення ДЗК):

◇ *рілля* – сільськогосподарські угіддя, які систематично обробляються і використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари та парники, оранжереї і теплиці;

◇ *багаторічні насадження* – ділянки, зайняті насадженнями для отримання плодів, ягід, винограду, хмелю; насадження ефіроолійних культур, розсадники (крім лісових); плантації декоративних багаторічних насаджень (квітники) для декоративного оформлення територій, а також для реалізації квітів; лікарські багаторічні насадження;

◇ *сіножаті* – сільськогосподарські угіддя, які систематично використовуються для сінокосіння, до яких потрібно включати рівномірно вкриті деревинною та чагарниковою рослинністю площею до 20 відсотків ділянки;

◇ *пасовища* – сільськогосподарські угіддя, які систематично використовуються для випасання худоби або рівномірно вкриті деревинною та чагарниковою рослинністю площею до 20 відсотків ділянки;

◇ *перелоги* – орні землі, які раніше оралися, а згодом більше року починаючи з осені не використовувалися для засіву сільськогосподарських культур і не готуються під пар;

б) *несільськогосподарські угіддя* (згідно Додатку 4 до Порядку ведення ДЗК):

◇ *господарські шляхи і прогони* – землі під ґрунтовими дорогами загального користування, які використовуються для проходу та проїзду для сільськогосподарських потреб та для прогону великої рогатої худоби;

◇ *полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження*, крім тих, що віднесені до земель інших категорій,

◇ *землі під господарськими будівлями і дворами* – землі, зайняті тваринницькими фермами, тракторними станціями, літніми

таборами, землі, забудовані іншими будівлями і дворами сільськогосподарського призначення, а також землі під будівлями і дворами загального користування садівничих, дачних кооперативів;

◇ *землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції*, до яких входять обслуговуючі структури, споруди, будівлі, системи, мережі, лінії, служби, складські приміщення, сховища, зали, площадки, павільйони, обладнання, транспорт, під'їзні та внутрішні шляхи, засоби зв'язку, що включені до проекту (бізнес-плану) організації діяльності юридичної особи у статусі оптового ринку сільськогосподарської продукції (ст. 1 ЗУ «Про оптові ринки сільськогосподарської продукції»);

◇ *землі під об'єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції*;

◇ *землі тимчасової консервації* – землі на яких здійснюються комплекс заходів та обсяг робіт з охорони земель, передбачений проектом землеустрою щодо консервації земель.

Пункт «б» ч. 2 ст. 22 ЗКУ не містить вичерпний перелік угідь до яких також можна віднести землі, які перебувають у стадії меліоративного освоєння та відновлення родючості ґрунтів, дана підгрупа включає угіддя, на яких здійснюється нове меліоративне будівництво (реконструкція), а також не розорані ділянки викорчуваних багаторічних насаджень, площі сільськогосподарських угідь, які підготовлені під посадку поlezахисних лісових смуг, але закладення їх не проведене, а також ділянки, на яких закінчена технічна рекультивація і проводиться комплекс агротехнічних і фітомеліоративних заходів з відновлення родючості порушених ґрунтів.

З метою організації сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільськогосподарських угідь у межах землеволодінь та землекористувань для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращання природних ландшафтів за заявою землевласників або землекористувачів можуть розроблятися *проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь* (ст. 52 ЗУ «Про землеустрій»).

ЗКУ (ст. 22) та Додаток 4 до Порядку ведення ДЗК, містять лише опис угідь земель сільськогосподарського призначення. Водночас чинне законодавство не передбачає критеріїв віднесення сільсько-

господарських угідь до тих чи інших видів у зв'язку з чим відсутні внутрішньовидові пріоритети у межах категорії земель, що сприяє зловживанням при внутрішньогосподарському будівництві²¹⁹. Різні види угідь земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають різний правовий режим про що піде мова нижче.

До земель сільськогосподарського призначення також відносяться земельні ділянки з меліоративними системами (ст. 26 ЗКУ) та особливо цінні землі: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття (п. «а» ч. 1 ст. 150 ЗКУ).

Виокремлюють фізичну та юридичну структуру земель сільськогосподарського призначення. Фізична структура цих земель відображає екологічні та економічні інтереси суспільства, а юридична – публічний економічний інтерес суспільства і приватний економічний інтерес власників і користувачів земельних ділянок у їх раціональному використанні²²⁰.

§ 2. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення

Землі сільськогосподарського призначення виконують важливу економічну і соціальну роль, їх правовий режим в юридичній літературі визначається як встановлений правовими нормами порядок та умови їх використання як об'єкта права з дотриманням суб'єктами земельних відносин правових вимог щодо права власності на землю, землекористування і використання землі за цільовим призначенням у сфері сільськогосподарського виробництва²²¹.

²¹⁹ Хапіцька З.С. Охорона земель у системі управління земельними ресурсами. Землевпорядний вісник, 1998. №3. С. 12.

²²⁰ Аграрне право України: навчальний посібник за ред. Т.Є Харитоновой, І.І. Каракаша, Х.А. Григор'євої та ін. Одеса: Юридична література, 2017. С. 123.

²²¹ Семчик В.І. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. Вищ. Навч. закл. В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. С. 385.

Особливе місце земель сільськогосподарського призначення у структурі земельного фонду України обумовлює особливості їх правового режиму. В залежності від економічних й екологічних властивостей земель сільськогосподарського призначення та інших причин фахівці у галузі земельного права виділяють **загальний** (охоплює всі землі, придатні для сільського господарства), **особливий** (поширюється на сільськогосподарські угіддя з кадастровою оцінкою вище середньорайонового рівня) та **спеціальний** (встановлюється для особливо цінних земель) режими земель даної категорії²²².

Статтею 23 ЗКУ закріплений **принцип пріоритетності земель сільськогосподарського призначення** відповідно до якого:

1) **землі придатні для потреб сільського господарства** (крім самозалісених земель), насамперед повинні надаватися для таких цілей:

- ◇ ведення сільського господарства;
- ◇ ведення лісового господарства;
- ◇ створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

2) **несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості** повинні надаватися для таких цілей:

- ◇ для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства;
- ◇ для будівництва залізниць і автомобільних шляхів;
- ◇ для будівництва ліній електропередач та електронних комунікаційних мереж, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва;

3) **лінії електропередачі та електронних комунікаційних мереж та інші комунікації проводяться головним чином вздовж шляхів, трас** тощо.

Наведений принцип має на меті недопущення виведення із сільськогосподарського обігу цих земель, забезпечення і підвищення їх родючості у поєднанні з найбільш ефективним господарським використанням.

²²² Земельне право: Підручник. За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. Вид. 2, перероб. і доп. К.: Істина, 2009. С. 299.

Особливий режим земель сільськогосподарського призначення обумовлює:

- ♦ **особливий суб'єктний склад у правовідносинах набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення** (ст.ст. 81, 130 ЗКУ);

- ♦ **встановлення граничних розмірів їх набуття у власність громадянами України (ст. 121 ЗКУ) та юридичними особами (ст. 130 ЗКУ);**

- ♦ **особливий порядок набуття прав на землі сільськогосподарського призначення** (ст.ст. 127, 130, 132 ЗКУ);

- ♦ **визначення видів цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення** (ст.ст. 24, 26, 31, 33-36 ЗКУ);

- ♦ **особливості зміни їх цільового призначення** (ст. 20, п. «б» ч. 1 ст. 164 ЗКУ);

- ♦ **припинення права постійного користування земельними ділянками особливо цінних земель з підстави добровільної відмови від користування ними або шляхом їх вилучення за погодженням з ВРУ (ч. 2 ст. 150 ЗКУ);**

- ♦ **особливу охорона земель сільськогосподарського призначення** (ст.ст. 164, 165 ЗКУ);

- ♦ **пільговий режим оподаткування для сільськогосподарських виробників, які застосовують спрощену систему оподаткування четвертої групи (пп. 4 п. 291.4 ПКУ).**

Для полезахисних лісових смуг, розташованих на землях сільськогосподарського призначення, встановлені Правила утримання та збереження полезахисних лісових смуг, розташованих на землях сільськогосподарського призначення, затверджені постановою КМУ від 22.07.2020 р. № 650, що визначають основні вимоги щодо утримання та збереження проведення комплексу заходів з метою забезпечення виконання функцій з агролісотехнічної меліорації.

§ 3. Набуття прав на землі сільськогосподарського призначення

Набуття прав на землі сільськогосподарського призначення передбачає виникнення, зміну або припинення на них права володіння, користування та розпорядження. В цьому аспекті нижче буде йти мова про набуття права власності та користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Земельним законодавством встановлений **особливий суб'єктний склад у правовідносинах набуття прав на землі сільськогосподарського призначення** про відповідно до якого суб'єктами права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення або права на земельну частку (пай) можуть бути громадяни України (ст. 81 ЗКУ), юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або ТГ, держава, ТГ (ст. 130 ЗКУ).

Законодавство **забороняє** іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам, учасниками (акціонерами, членами) яких є не громадяни України набувати у власність:

- ◆ земельні ділянки сільськогосподарського призначення;
- ◆ частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення (ч. 4 ст. 130 ЗКУ).

При цьому, при набутті іноземцями або особами без громадянства права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення шляхом прийняття у спадщину такі ділянки протягом 1-го р. підлягають відчуженню (ст. 81 ЗКУ). Банки, які в порядку звернення стягнення на земельні ділянки сільськогосподарського призначення як на предмет застави набули право власності на такі ділянки зобов'язані протягом 2-х р. провести їх відчуження на земельних торгах (ч. 1 ст. 130 ЗКУ). У разі невиконання зазначених вимог земельного законодавства дане питання вирішується в судовому порядку.

Підстави набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення та на земельну частку (пай) громадянами України, юридичними особами, ТГ та державою

дивись Розділ 4 «Право власності на землю» та Розділ 7 «Право на земельну частку (пай)».

Статтею 121 ЗКУ, з поміж інших, також визначені **норми безоплатної передачі (приватизації)** земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадянам України в таких розмірах:

♦ **для ведення фермерського господарства** – в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство, а у разі наявності декількох сільськогосподарських підприємств розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. При відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

♦ **для ведення особистого селянського господарства** – не більше 2,0 га (даний розмір може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю);

♦ **для ведення садівництва** – не більше 0,12 га.

Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених ЗКУ, провадиться один раз по кожному виду цільового призначення (ч. 4 ст. 116 ЗКУ).

Також, громадяни України, можуть набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення на підставі цивільно-правових договорів, прийняття спадщини, виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю) та в інших, передбачених законодавством випадках.

Слід зауважити, що ч. 7 ст. 130 ЗКУ встановлена **заборона (мораторій) на продаж** земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, тож об'єктом цивільно-правових угод можуть бути лише земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які перебувають у приватній власності. Землі колективної власності сільськогосподарського призначення колишніх сільськогосподарських підприємств та організацій можуть бути розподілені лише між суб'єктами визначеними ст.ст. 81, 130 ЗКУ у порядку, передбаченому ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Незалежно від способу набуття права власності загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення

у власності громадянина України та юридичної особи, створеної і зареєстрованої за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або ТГ (крім банків) не може перевищувати 10000 га (з урахуванням земельних ділянок, належних засновникам відповідної юридичної особи пропорційно частці у статутному капіталі).

Частиною 6 ст. 130 ЗКУ закріплено вимогу для покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності надати документи, які підтверджують джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких планується набути право власності на такі земельні ділянки.

Одним із важелів державного регулювання у сфері обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення є закріплення **переважного права** їх купівлі, яке відповідно до ч. 1 ст. 130¹ ЗКУ мають такі суб'єкти:

♦ *у першу чергу* – особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення (металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкіснометалевих та рідкісноземельних металів, радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина), якщо відповідно до інформації, отриманої з ДЗК, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва;

♦ *у другу чергу* – орендар земельної ділянки.

Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути передано його суб'єктом іншій особі, яка відповідно до закону може набути у власність таку земельну ділянку. Дане право виникає з моменту його державної реєстрації у ДРП (ч. 5 ст. 130¹ ЗКУ).

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної та приватної власності, а також права на них (право оренди, емфітевзис), якщо інше не передбачено законом, можуть передаватися у заставу. При цьому, їх заставодержателями можуть бути лише банки (ч.ч. 1, 4 ст. 133 ЗКУ).

Пунктом 15 Розділу Х «перехідні положення» ЗКУ встановлено, що до 01.01.2024 р.:

- загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати 100 га, за винятком набутих у власність громадянином земельних ділянок до набрання чинності цим підпунктом;

- забороняється купівля-продаж або відчуження в інший спосіб на користь *юридичних осіб* земельних ділянок, які перебувають у приватній власності і віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім переходу до банків права власності на земельні ділянки як предмет застави, передачі земельних ділянок у спадщину, обміну (міни) відповідно до ч. 2 ст. 37¹ цього Кодексу земельної ділянки на іншу земельну ділянку з однаковою нормативною грошовою оцінкою або різниця між нормативними грошовими оцінками яких становить не більше 10 відсотків та відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

За будь-яких умов земельним законодавством встановлена **заборона набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення:**

- 1) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, – на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю);

- 2) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;

- 3) особами, які належать або належали до терористичних організацій;

- 4) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави;

5) юридичними особами, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника;

6) юридичними особами, кінцеві бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до переліку офшорних зон, затвердженого КМУ;

7) фізичними та юридичними особами, стосовно яких та/або стосовно учасників (акціонерів, членів) або кінцевих бенефіціарних власників яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до ЗУ «Про санкції» у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов'язаними з ними особами;

8) юридичними особами, створеними за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом (абз. 5 ч. 1 ст. 130 ЗКУ).

Земельне законодавство не містить обмежень стосовно суб'єктного складу правовідносин **користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення**, тож землекористувачами даної категорії земель, крім вищезазначених, також можуть бути іноземці, особи без громадянства та створені ними юридичні особи.

Зазначені суб'єкти можуть використовувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення на праві:

◇ постійного користування (із земель державної та комунальної власності на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування згідно ст.ст. 92, 122 ЗКУ);

◇ *оренди* (на підставі договору оренди землі, укладеного з власником або розпорядником земельної ділянки згідно ст.ст. 93, 122 ЗКУ);

◇ *емфітевизу* (на підставі договору емфітевизу, укладеного з власником або розпорядником земельної ділянки згідно ст. 102¹ ЗКУ);

◇ *земельного сервітуту* (встановленого договором, законом, заповітом або рішенням суду ст.ст. 98-102 ЗКУ).

Особливістю набуття прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення із земель державної та комунальної власності є встановлений ст.ст. 127, 134 ЗКУ обов'я-

зок проведення земельних торгів, крім випадків визначених законодавством.

ЗКУ визначені мінімальні та граничні строки оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення:

- від 7 до 50 рр. – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства;

- від 10 до 50 рр. стосовно земельних ділянок меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, які передаються в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства;

- від 25 до 50 рр. – для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду);

- до моменту державної реєстрації права власності на орендовану земельну ділянку у разі передачі в оренду нерозподілених земельних ділянок та невитребуваних земельних часток (паїв) із земель колективної власності;

Право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності може відчужуватися, передаватися у заставу (іпотеку) її користувачем без погодження з власником такої земельної ділянки. При цьому, відчуження, передання у заставу (іпотеку) права оренди земельної ділянки здійснюється за письмовим договором між її користувачем та особою, на користь якої здійснюється відчуження або на користь якої передається у заставу (іпотеку) право оренди землі (ч. 5 ст. 93 ЗКУ).

§ 4. Правова охорона земель сільськогосподарського призначення

Правова охорона земель сільськогосподарського призначення здійснюється у контексті системи заходів загальної охорони земель (ст.ст. 162-168 ЗКУ, ст.ст. 22-27 ЗУ «Про охорону земель»). Її особливість полягає у забезпеченні: 1) родючості земель сільськогосподарського призначення, охорони їх якості (якісний ас-

пект); 2) збереження кількості зазначених земель, запобігання зменшення їх площ (кількісний аспект)²²³.

Вирішення зазначених завдань здійснюється через систему правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб, консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

На думку П. Кулинича в основу правової політики держави у сфері охорони і використання земель сільськогосподарського призначення має бути покладений імператив неухильного поліпшення якісних характеристик сільськогосподарського земельного фонду країни згідно із закріпленими у законодавстві стандартами, нормативами тощо, що характеризують сільськогосподарський фонд як систему об'єктів земельних відносин, які регулюються правом, а саме такими засобами і такою мірою, які є достатніми для: 1) отримання оперативної інформації про якісний стан сільськогосподарського земельного фонду; 2) вжиття ефективних заходів спрямування динаміки їх стану в потрібному для суспільства напрямі; 3) недопущення погіршення контрольованих параметрів (якісних показників) стану земель сільськогосподарського призначення²²⁴.

У галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються нормативи: оптимального співвідношення земельних угідь; якісного стану ґрунтів; гранично допустимого забруднення ґрунтів; показники деградації земель та ґрунтів (ч. 2 ст. 165 ЗКУ).

²²³ Цит. За: Земельне право України: Підручник. За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. Вид. 2, перероб. і доп. К.: 2009. С. 299-300.

²²⁴ Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: Монографія. К.: 2011. С. 607.

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Назвіть основні критерії визначення земель сільськогосподарського призначення?
2. Визначте склад земель сільськогосподарського призначення.
3. В чому полягають особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення?
4. Хто може бути суб'єктами права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення?
5. Які норми безоплатної приватизації земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадянами України?
6. На які землі сільськогосподарського призначення встановлено заборону щодо їх відчуження?
7. Кому належить переважне право набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення?
8. Визначте порядок набуття та правові форми користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.
9. В чому полягають особливості правової охорони земель сільськогосподарського призначення?

РОЗДІЛ 12.

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

- § 1. Еволюція правового режиму земель населених пунктів*
 - § 2. Поняття та загальна характеристика земель населених пунктів*
 - § 3. Правове регулювання земель населених пунктів*
-

§ 1. Еволюція правового режиму земель населених пунктів

Становлення правового режиму земель населених пунктів бере свій початок з ЗК Української Соціалістичної Радянської Республіки (далі – УСРР) 1922 р., який містив окремий Розділ І «Міські землі» (ст.ст. 146-156), що регулював порядок планування міських земель, визначення, розширення та встановлення міської межі. Згідно ст.ст. 146, 147 ЗК УСРР 1922 р. міськими землями визнавалися забудовані та незабудовані землі, розташовані в межах та поза межами міської смуги, які станом на 01.08.1922 р. перебували у віданні міської ради, а також прилегли до міської межі колишні міські землі при умові що вони не знаходяться у фактичному користуванні селянського населення та робітничих організацій. За таких умов, у міську смугу могли входити також цілі поселення та слободи (або їх частини), що примикали до міста²²⁵. Досліджуючи правовий режим даної

²²⁵ Евтихийев И.И. Законодательство о городских землях. Сборник узаконений, инструкций, циркуляров и разъяснений ведомств с объяснительными замечаниями. М.: Юрид. издательство НКЮ РСФСР, 1926. С. 18.

категорії земель С. Кавелін зазначав, що міські землі або «муніципальне земельне право» (як він називав) належать місту, як юридичній особі, як окремому суб'єкту земельного права, якому по відношенню до даних земель належить не лише право управління, але і право розпорядження або експлуатації ними у якості самостійного господаря та звичайного землекористувача²²⁶.

Оскільки ЗК УСРР 1922 р. виділив міські (селищні) землі в окрему категорію за критерієм територіального розташування, то для їх ефективного управління та використання принциповим було питання фіксації їх меж.

Склад міських земель та порядок управління ними був унормований Положенням «Про земельні розпорядки в смузі міст і містечок», затвердженим Всеукраїнським Центральним Виконавчим Комітетом (далі – ВУЦВК) та Радою Народних Комісарів (далі – РНК) УСРР 23.09.1925 р. Дане Положення (п. 2) за характером використання міські землі поділяло на 5 категорій: *«а) землі селитебно-будівельні, які використовують як площу під забудування; б) землі громадського користання; в) землі спеціального призначення; г) землі, що знаходяться у сільськогосподарському користанні трудових землекористачів; д) міські й містечкові ґрунти»*. Певною мірою наведені положення також розповсюджувалися і на селища міського типу (ст. 154 ЗК УСРР 1922 р.).

З 1929 р. урядом УСРР було запроваджено необхідність розроблення проектів планування та забудови міст і селищ міського типу, з врахуванням положень яких проводилось відведення земель у користування під забудову в межах міст та селищ міського типу²²⁷. Містобудівною документацією визначалася функціональна організація території населених пунктів шляхом її поділу на функціональні зони (селітебну, промислову, комуналь-

²²⁶ Кавелін С.П. Земельное Право и Земельный Процесс (Догматический анализ Земельного законодательства СССР). Приложение № 1 к V-му выпуску «Известий Воронежского Сельско-Хозяйственного Института. Воронеж, 1925. С. 190.

²²⁷ Про реченні складання планів наявного розташування й проектів планування міст і селищ міського типу, не передбачені в арт. 1 постанови РНК УСРР з 14.06.1928 р. та людність яких перевищує 10 000 живців : постанова Наркомвнуправ УСРР від 24.04.1929 р. ЗЗРРСУУ.14.06.1929. № 9. Ст. 39; Про складання і затвердження проектів планівки і соціального реконструювання міст та інших населених пунктів СРСР: постанова Центрального Виконавчого Комітету та РНК СРСР від 27.07.1933 р. № 70/1219. ЗЗРРСУ СРСР. 16.07.1933. 41. Ст. 243.

но-складську, зовнішнього транспорту, місць відпочинку населення тощо) відповідно до яких здійснювалося розпорядження та використання земель в межах міста, селища, села (Строительные нормы (далі – СН) 41-58 «Правила и нормы планировки и застройки городов»; СН 107-60 «Инструкция по составлению проектов планировки и застройки сельских населенных пунктов»; Строительные нормы и правила (далі – СНиП) II-К.2-62 «Планировка и застройка населенных пунктов. Нормы проектирования»; СН 345-66 «Инструкция по составлению проектов планировки и строительства городов»; СНиП II-60-75 «Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов»; СН 38-82 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения схем и проектов районной планировки, планировки и застройки городов, поселков и сельских населенных пунктов» та згодом і ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»).

Постановою Ради Міністрів УРСР від 02.11.1963 р. № 1231 «Про серйозні недоліки у використанні земель у містах і селищах міського типу Української РСР» було зауважено на відсутності в значній кількості міст встановлених міських меж, складених проектів земельно-господарського впорядкування незабудованих земель, що призвело до їх не законного перерозподілу та не раціонального використання. Дана постанова підкреслила необхідність удосконалення правового регулювання земель населених пунктів.

В окрему категорію **землі населених пунктів** були виділені Основами земельного законодавства СРСР 1968 р. (ст. 4) у склад якої входили *«землі міст»*, *«землі селищ міського типу»* та *«землі сільських населених пунктів»*. В свою чергу до складу земель міст та селищ міського типу входили: 1) землі міської забудови; 2) землі загального користування; 3) землі сільсько-господарського використання та інші угіддя; 4) землі, зайняті міськими лісами; 5) землі залізничного, водного, повітряного, трубопровідного транспорту, гірничої промисловості та інші (ст. 30 Основ земельного законодавства СРСР 1968 р.).

Примітно що до введення в дію Основ земельного законодавства СРСР 1968 р. у підручниках із земельного права окремо виділявся лише «Правовий режим міських земель»²²⁸ або «міські

²²⁸ Земельне право: підручник. За ред. М.Д. Казанцева. Укр. видання за ред. В.З. Янчука. К.: Видавництво Київського університету, 1960. С. 154-174.

землі»²²⁹, а про землі сільських населених пунктів, як про окрему категорію земель, в них окремо взагалі не йшлося. Після виділення земель населених пунктів в окрему категорію земель відбулися відповідні зміни на рівні фахової літератури із земельного права. Приміром, Глава XI підручника «Радянське земельне право» 1981 р. за редакцією М. Краснова містила назву «Правовий режим земель населених пунктів (міст, селищ міського типу та сільських населених пунктів)», де зазначалася їх загальна характеристика²³⁰.

В подальшому правовий режим земель населених пунктів був конкретизований ЗК УРСР 1970 р., відповідно до якого (в редакції від 12.03.1981 р.):

1) *«Межа міста – зовнішня межа земель міста, яка відмежовує їх від інших земель єдиного державного земельного фонду і визначається на основі генерального плану або техніко-економічних основ розвитку міста». «Межа міста встановлюється і змінюється Президією Верховної Ради Української РСР за поданням виконавчого комітету обласної, міської (міст республіканського підпорядкування) Ради народних депутатів» (ст. 85);*

2) *«землі сільських населених пунктів, віднесених до перспективних для дальшого розвитку, відмежовуються від інших земель шляхом встановлення межі населених пунктів відповідно до проектів їх планування і забудови, які затверджуються виконавчими комітетами обласних Рад народних депутатів» (ст. 105).*

Використання земельних ділянок для забудови в межах земель сільських населених пунктів повинно було здійснюватися відповідно до проектів планування та забудови сільських населених пунктів (п. 40 Правил забудови сільських населених пунктів УРСР, затверджених постановою Ради Міністрів УРСР від 16.04.1970 р. № 212).

Положенням про землі міст і селищ міського типу, затвердженим постановою Ради Міністрів УРСР від 20.03.1984 № 136, було передбачено що основні напрями використання земель міст, селищ міського типу для промислового, житлового та іншого будівництва, благоустрою і розміщення місць відпочинку населення визначаються генеральним планом міста, селища міського

²²⁹ Земельные правоотношения в СССР. За ред. Г.А. Аксенонок. М.: Госюриздат, 1958. С. 161.

²³⁰ Советское земельное право: Учебник. Под ред. Н.И. Казанцева. М.: Юрид. лит., 1981. С. 226-249.

типу, проектом детального планування, які після затвердження є обов'язковими для підприємств, організацій, установ та інших землекористувачів, які здійснюють проектування і будівництво на території міста, селища міського типу (пп. 9-11).

Окремий правовий режим земель міст, земель селищ міського типу та земель сільських населених пунктів обумовив різні процедури фіксації їх меж визначені Положенням про порядок вирішення питань адміністративно-територіального устрою УРСР, затвердженого Указом Президії УРСР від 12.03.1981 р. № 1654-X.

ЗКУ 1990 р., в частині правового режиму та складу земель населених пунктів, фактично продублював положення попереднього ЗК УРСР 1970 р. Слід звернути увагу на те, що обидва земельних кодекси не містили визначення категорії «землі населених пунктів», але з системного аналізу їх положень слідує, що землями населених пунктів визнавалися землі, що передбачені та використовувалися для забудови та розвитку міських та сільських населених пунктів (ст.ст. 86, 101, 103 ЗК УРСР 1970 р., ст.ст. 63-65 ЗК України 1990 р.). Дані землі перебували у віданні відповідних міських, селищних, сільських рад та їх виконавчих комітетів.

Відповідно до ст. 5 ЗК УРСР 1970 р., ст. 2 ЗКУ 1990 р. віднесення земель до категорій провадилося відповідно до їх цільового призначення, а переведення з однієї категорії в іншу здійснювалось у випадках зміни цільового призначення цих земель за рішенням органів, які були їх розпорядниками. Особливість земель населених пунктів полягала в тому, що теоретично змінити їх цільове призначення було можливо у випадках перенесення населеного пункту із зони підтоплення, у зв'язку із створенням водосховища або з передбаченою промисловою розробкою корисних копалин на його території тощо. При цьому у разі потреби можна було змінити цільове призначення земель, які входили до їх складу (землі міської забудови; землі загального користування; землі сільськогосподарського використання та інші угіддя; землі, зайняті міськими лісами; землі залізничного, водного, повітряного, трубопроводного транспорту, гірничої промисловості та інші).

З метою створення інформаційної бази для ведення ДЗК, ефективного та раціонального використання, охорони та оподаткування земель населених пунктів наказом Держкомзему України від 26.08.1997 р. № 85 було затверджено Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів.

§ 2. Поняття та загальна характеристика земель населених пунктів

Призначення земель населеного пункту полягає в тому, що вони є фундаментом, просторовим операційним базисом, який використовується з метою будівництва та розвитку відповідного міста, селища, села. Просторову та земельно-ресурсну основу міських та сільських поселень складають території у межах їх кордонів, а також все, що знаходиться над та під поверхнею зазначених територій. Територіально землі населених пунктів розташовані в межах відповідного села, селища, міста.

З одного боку, землі населених пунктів характеризуються єдністю загального цільового призначення (задоволення різноманітних потреб жителів міста, селища, села), а з іншого боку – багатоманітністю видів цільового призначення окремих земельних ділянок, розташованих в межах населеного пункту. Наведене дає підстави виділяти правовий режим земель населених пунктів, як єдиний земельний масив в межах міста, селища, села.

В юридичній літературі під **правовим режимом земель населених пунктів** розуміють встановлений правовими нормами порядок, який визначає структуру та цільове призначення всіх земель, розташованих у межах населеного пункту, приналежність цих земель певним суб'єктам, розпорядження, управління та користування ними, їх охорону, права та обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів, а також компетенцію органів державної влади та органів місцевого самоврядування в регулюванні земельних відносин²³¹. Як правило це здійснюється шляхом містобудівного планування, територіального зонування та регулювання забудови з метою забезпечення сприятливої середовища життєдіяльності та стійкого розвитку поселення.

Хоча ЗКУ 2001 р. і не виділяє «землі населених пунктів» в окрему категорію земель, але тим не менш згідно чинного законодавства:

♦ село, селище, місто є адміністративно-територіальною одиницею в системі адміністративно-територіального устрою України (ст. 133 Конституції України);

²³¹ Семчик В.І. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. С. 428.

♦ межі населених пунктів визначають повноваження ВР АРК, органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо розпорядження землями (ст. 122 ЗКУ);

♦ межі населених пунктів окреслюють землі, які перебувають у комунальної власності ТГ (але не виключно, дивись ст. 83 ЗКУ);

♦ межі населених пунктів є основою для розмежування земель державної та комунальної власності (п. 3 Розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності»);

♦ земельні спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст є критерієм розмежування органів, які уповноважені їх вирішувати (ч. 2 ст. 158 ЗКУ);

♦ за земельні ділянки, розташовані за межами населеного пунктів нормативну грошову оцінку яких не проведено встановлені окремі ставки земельного податку (ст. 277 ПКУ);

♦ генеральний план населеного пункту розробляється в межах (існуючих та проектних) відповідного села, селища, міста (ст. 17 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»);

♦ межами населеного пункту відмежовуються землі державної власності, які переходять у комунальну власність ТГ (ч. 4 ст. 174, п. 24 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ);

♦ від розташування земельних ділянок у межах або за межами населених пунктів залежить строк проведення їх нормативної грошової оцінки (ст. 18 ЗУ «Про оцінку земель»).

Наведене свідчить про існування у структурі земельного фонду України визначеного чинним законодавством самостійного **правового режиму земель населених пунктів**, до складу складу яких можуть входити землі різних категорій (ст. 19 ЗКУ). Незважаючи на суттєві ідеологічні відмінності між правом та законодавством України різних часів, А. Ріпенко наголошує на необхідності розгляду земель у межах населених пунктів як особливого комплексного об'єкту земельних правовідносин, що використовується у постійно триваючому процесі містобудування²³². Ми поділяємо таку позицію.

²³² Ріпенко А.І. Концептуально-правові засади використання земель для містобудівних потреб : дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2020. С. 366.

В залежності від виду населеного пункту землі населеного пункту поділяються на: 1) землі міст; 2) землі селищ міського типу; 3) землі сільських населених пунктів. Порядок віднесення населених пунктів до відповідної категорії в частині, яка не суперечить Конституції та законам України, врегульований Положенням про порядок вирішення питань адміністративно-територіального устрою УРСР, затвердженого Указом Президії УРСР від 12.03.1981 р. № 1654-Х.

Землі міських та сільських населених пунктів мають суттєві відмінності у структурі земель міста та села, а також функціях, які вони виконують на місцях. Приміром, у містах немає значних площ земель сільськогосподарського призначення із родючими ґрунтами, натомість вони займають велику питому вагу в складі територій сільських населених пунктів. При цьому у сільських населених пунктах землі сільськогосподарського призначення можуть бути використані для житлової забудови та спорудження виробничих та інших об'єктів, потрібних в аграрному виробництві.

Землі (територія) населеного пункту також можуть бути поділені на функціональні зони про що мова піде у п. 3 даного розділу.

§ 3. Правове регулювання земель населених пунктів

Поняття «землі населених пунктів» входить до обсягу поняття «територія населеного пункту», які співвідносяться між собою як ціле та частина. Тож, регулювання правового режиму земель населених пунктів окрім положень чинного законодавства також здійснюється відповідно до містобудівної документації та документації із землеустрою.

Правовий режим земель населених пунктів визначається такою містобудівною документацією:

♦ **Генеральна схема планування території України** – «містобудівна документація, що визначає пріоритети та концептуальні вирішення планування і використання території України», вдосконалення систем розселення та забезпечення сталого розвитку населених пунктів, розвитку виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, формування національної екологічної мережі (ст. 1 ЗУ «Про Генеральну схему планування території України»). Положення даної містобудівної

документації підлягають врахуванню при виготовленні всіх інших видів містобудівної документації;

♦ **схеми планування окремих частин території України** розробляються на територію кількох областей, узбережжя Чорного та Азовського морів, гірських територій Карпат, територій, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, та інших територій з підвищеним техногенним навантаженням чи ризиком виникнення надзвичайних ситуацій (ст.12 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»). Дані схеми відображають межі адміністративно-територіальних одиниць (населених пунктів), межі територій ТГ, існуюче функціональне зонування території та пропозиції щодо перспективного планування, зони особливого режиму, охоронні зони тощо (ДБН Б.1.1-13:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях»);

♦ **схеми планування території на регіональному рівні** – «планувальна документація, яка розробляється у розвиток Генеральної схеми планування території України та визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови, використання територій адміністративно-територіальних одиниць та їх окремих частин» (ст.ст. 12 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»). На регіональному рівні розробляються схеми планування території АРК, областей, районів або про внесення змін до них. Склад даних схем передбачений ДБН Б.1.1-13:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях»;

♦ **комплексний план** – «одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території» (ст. 12 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»). Особливість даного виду містобудівної документації полягає в тому, що він розробляється на всю

територію ТГ (затверджену урядом або утворену в результаті добровільного об'єднання ТГ), а отже дозволяє планувати використання територій в межах та за межами населених пунктів на території відповідної ТГ.

Порядок розробки та склад комплексного плану передбачений ст. 16¹ ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженим постановою КМУ від 01.09.2021 р. № 926, ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» та іншими нормативно-правовими актами.

При цьому, відповідно до ст. 16¹ ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» у разі затвердження у встановленому законом порядку комплексного плану не розробляються:

- схема землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці на територію відповідної ТГ;
- проект землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів відповідної ТГ;
- плани земельно-господарського устрою території населених пунктів відповідної ТГ;
- проекти землеустрою щодо впорядкування територій для містобудівних потреб (для територій, на які затверджено детальні плани території, або для яких комплексний план містить планувальні рішення детальних планів територій);
- проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів (щодо обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до ДЗК на підставі цього комплексного плану);

♦ **генеральний план населеного пункту** – «одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землепорядна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту» (п. 2 ч. 1 ст. 1 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Генеральний план населеного пункту призначений для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту, він розробляється у складі комплексного плану або включається до нього як складова одночасно з його затвердженням, деталізує положення комплексного плану та повинен узгоджуватися з іншими його положеннями.

Обов'язковою складовою генерального плану населеного пункту є план зонування території цього населеного пункту (ч. 2 ст. 17 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»), яке здійснюється за ознаками: функціонального використання (функціонального зонування); граничних значень показників щільності проживаючих осіб на 1 га, а також поверховості забудови (будівельне зонування); за показниками співвідношення площ забудованих та відкритих просторів, а також озелених територій (ландшафтне зонування); за розташуванням об'єктів містобудування відносно центру населеного пункту (центрального, серединного та периферійного частини) (п. 5.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

Порядок розробки та склад комплексного плану передбачений ст. 17 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженим постановою КМУ від 01.09.2021 р. № 926, Порядком розроблення містобудівної документації, затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.11.2011 р. № 290, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та іншими нормативно-правовими актами.

Згідно із ч. 18 ст. 17 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» у разі затвердження у встановленому цим Законом порядку генерального плану населеного пункту не розробляються:

- схема землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці на територію відповідного населеного пункту;
- проект землеустрою щодо впорядкування території відповідного населеного пункту;
- плани земельно-господарського устрою території відповідного населеного пункту;
- проекти землеустрою щодо впорядкування територій для містобудівних потреб (для територій, на які затверджено детальні

плани території, або для яких генеральний план населеного пункту містить планувальні рішення детальних планів територій);

– проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів (щодо обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до ДЗК на підставі цього генерального плану населеного пункту). Наведене свідчить про значне розширення обсягу проектних рішень генерального плану населеного пункту, в тому числі у зв'язку з поєднанням в одному документі містобудівної документації на місцевому рівні та землевпорядної документації;

◆ **детальний план території** *«деталізує положення генерального плану населеного пункту або комплексного плану та визначає планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту або території за його межами без зміни функціонального призначення цієї території. Детальний план території розробляється з урахуванням обмежень у використанні земель, у тому числі обмежень використання приаеродромної території, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України»* (ч. 1 ст. 19 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»). Детальні плани територій після їх затвердження стають невід'ємними складовими генерального плану населеного пункту та/або комплексного плану.

Відповідно до ч. 11 ст. 19 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» у разі розроблення детального плану території відповідно до законодавства на цю територію не розробляється:

– проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;

– проект землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів (щодо обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до ДЗК на підставі цього детального плану території).

Особливість правового регулювання земель населених пунктів містобудівною документацією на місцевому полягає в тому, що передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним або юридичним особам для містобудівних потреб допускається за умови, якщо відповідні земельні ділянки розташовані в межах території, щодо якої в установленому законом порядку затверджено принаймні один із таких видів документації:

- *комплексний план*, складовою частиною якого є план зонування території;

- *генеральний план населеного пункту*, складовою якого є план зонування території;

- *план зонування території* як окремий вид містобудівної документації на місцевому рівні, затверджений до набрання чинності ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»;

- *детальний план території* (ч. 3 ст. 24 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Правовий режим земель населених пунктів визначається такою документацією із землеустрою:

- ♦ **схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, територій ТГ** – *«розробляються з метою визначення перспективи щодо використання та охорони земель, для підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреби сільсько-го, лісового та водного господарств, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо»* (ст. 45 ЗУ «Про землеустрій»);

- ♦ **проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів** розробляються з метою збереження природного різноманіття ландшафтів, охорони довкілля, підтримання екологічного балансу, встановлення

меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, створення місць для організованого лікування та оздоровлення людей, масового відпочинку і туризму тощо (ст. 47 ЗУ «Про землеустрій»);

♦ **проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб** *«розробляються в межах кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту та за межами населеного пункту з метою формування земельних ділянок, на яких передбачається будівництво чи реконструкція об'єктів нерухомого майна»* (ст. 51 ЗУ «Про землеустрій»);

♦ **проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь**, розробляються з метою організації сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільськогосподарських угідь у межах землеводіння та землекористувань для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращання природних ландшафтів (ст. 51 ЗУ «Про землеустрій»);

♦ **проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів** розробляються з метою обґрунтування, розробки і подальшої реалізації необхідного обсягу організаційних та інженерно-технічних заходів з освоєння, поліпшення якості земель, їх раціонального використання та охорони, захисту від руйнівних процесів (ст. 53 ЗУ «Про землеустрій»);

♦ **робочі проекти землеустрою** розробляються з метою здійснення заходів з рекультивації порушених земель, зняття та перенесення родючого шару ґрунту, консервації деградованих та малопродуктивних угідь, поліпшення сільськогосподарських і лісогосподарських угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами (ст. 53 ЗУ «Про землеустрій»);

♦ **плани земельно-господарського устрою території населеного пункту** розробляються з метою здійснення організаційно-правових, інженерно-технічних та природоохоронних заходів щодо використання земель відповідно до цільового призначення, розподілу земель за формами власності та користування, забезпечення режиму використання земель у межах водоохоронних зон, зон особливого режиму та захисту від руйнування (Порядок скла-

дення плану земельно-господарського устрою території населеного пункту, затверджений постановою КМУ від 22.02.2008 р. № 22).

Згідно п. 5.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» у процесі містобудівного проектування території **на місцевому рівні** визначаються *сільбищна, виробнича, рекреаційна та ландшафтна* території у межах яких окремі земельні ділянки мають бути планувально об'єднані у такі функціональні зони:

- ◇ житлової та громадської забудови;
- ◇ виробничої забудови;
- ◇ комунально-складської забудови;
- ◇ ландшафтні та рекреаційні;
- ◇ курортно-оздоровчі;
- ◇ озелених територій;
- ◇ природоохоронного призначення;
- ◇ історико-культурного призначення;
- ◇ транспортних комунікацій (транспортної інфраструктури);
- ◇ інженерних комунікацій (інженерної інфраструктури);
- ◇ спеціального призначення.

На **регіональному рівні** у процесі містобудівного проектування визначаються зони: *містобудівного освоєння, переважно сільськогосподарського та лісгосподарського використання; природоохоронного призначення; оздоровчого та рекреаційного призначення; історико-культурного призначення* (п. 5.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

Щодо поняття та порядку встановлення та зміни меж населених пунктів див. п. 2 Розділу 8 «Управління у галузі земельних відносин».

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Визначте поняття та призначення земель населених пунктів.
2. Визначте склад земель населених пунктів.
3. В чому полягають особливості правового режиму земель населених пунктів?
4. На підставі якої документації визначається правовий режим земель населених пунктів?

РОЗДІЛ 13.

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

- § 1. *Поняття та склад земель житлової та громадської забудови*
 - § 2. *Правове регулювання планування, розпорядження та використання земель житлової та громадської забудови*
 - § 3. *Правовий режим забудованих земель за межами населених пунктів*
-

§ 1. Поняття та склад земель житлової та громадської забудови

Землі житлової та громадської забудови були виділені в окрему категорію земель з набранням чинності ЗКУ 2001 р. (до цього часу ці землі входили до складу земель населеного пункту див. п. 1 Розділу 12 «*Правовий режим земель населених пунктів*»). З-поміж інших категорій земель, які знаходяться у межах населених пунктів визначальне місце посідають саме землі житлової та громадської забудови, оскільки вони використовуються як просторово-територіальний базис, призначений для розміщення житлових та громадських об'єктів²³³.

Відповідно до ч. 1 ст. 38 ЗКУ «*до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування*».

²³³ Семчик В.І. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. Вищ. Навч. закл. В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. С. 312.

Доречно нагадати, що чинна редакція ч. 1 ст. 38 ЗКУ вже не обмежує розташування земель житлової та громадської забудови лише межами населеного пункту, що певною мірою визначає правий режим забудованих земельних ділянок за його межами (з набранням чинності ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» (з 24.07.2020 р.)).

У складі земель житлової та громадської забудови ЗКУ окремо виділяє:

♦ *земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд* (ст. 40), які можуть передаватися у власність громадян України в порядку приватизації або набуватися у власність громадян України та юридичних осіб за цивільно-правовими угодами (ст. 121)

♦ *земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів* (ст. 41);

♦ *земельні ділянки багатоквартирних будинків* в залежності від права власності на розташованих на них багатоквартирних будинків, а також належних до них будівель, споруд та прибудинкових територій можуть надаватися в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками або у власність співвласникам багатоквартирного будинку (ст. 42). Розміри та конфігурація земельних ділянок багатоквартирних будинків та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

Більш повний перелік видів цільового призначення земель житлової та громадської забудови наведений у Класифікаторі, а саме:

1) житлова забудова:

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

♦ 02.02 Для колективного житлового будівництва;

♦ 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

♦ 02.04 Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання;

♦ 02.05 Для будівництва індивідуальних гаражів;

♦ 02.06 Для колективного гаражного будівництва;

♦ 02.07 Для іншої житлової забудови;

- ◆ 02.08 Для цілей підрозділів 02.01-02.07, 02.09-02.12 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду;
- ◆ 02.09 Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;
- ◆ 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;
- ◆ 02.11 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам);
- ◆ 02.12 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони;
- 2) **громадська забудова:**
 - ◆ 03.01 Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування;
 - ◆ 03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
 - ◆ 03.03 Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;
 - ◆ 03.04 Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій;
 - ◆ 03.05 Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;
 - ◆ 03.06 Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів;
 - ◆ 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
 - ◆ 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
 - ◆ 03.09 Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ;
 - ◆ 03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку;
 - ◆ 03.11 Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки;
 - ◆ 03.12 Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;
 - ◆ 03.13 Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;

♦ 03.14 Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів Державної служби з надзвичайних ситуацій;

♦ 03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови;

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

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

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

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

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

До складу угідь земель житлової та громадської забудови можуть входити: землі під житловою забудовою; малоповерхова забудова; землі під громадською забудовою; вулиці та бульвари; землі під соціально-культурними об'єктами; землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (згідно Додатку 4 до Порядку ведення ДЗК).

В межах населених пунктів у складі земель житлової та громадської забудови особливе місце посідають землі загального користування, до яких належать майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо, які не можуть передаватися у приватну власність (п. «а» ч. 4 ст. 83 ЗКУ).

§ 2. Правове регулювання планування, розпорядження та використання земель житлової та громадської забудови

Віднесення земельних ділянок до категорії земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до відомостей ДЗК в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом або генеральним планом населеного пункту. Разом з тим, включення земельної ділянки даної категорії земель до меж функціональної

зони не тягне за собою обов'язковості зміни виду її цільового призначення незалежно від того, чи належить цей вид до переліку видів цільового призначення, визначення яких є можливим у межах такої зони (ч. 10 ст. 20 ЗКУ).

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до комплексного плану, генерального плану населеного пункту, детального плану території, плану земельно-господарського устрою, схем і техніко економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, територій ТГ, проекту землеустрою щодо впорядкування територій для містобудівних потреб, проекту землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту та іншої землевпорядної документації (детальніше див. п. 3 Розділу 12 «Правовий режим земель населених пунктів») з дотриманням будівельних норм (ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»; ДБН Б.1.1-13:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях»; ДБН А.2.2-1-2021 «Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє природне середовище»; ДБН Б.2.2-5:2011 «Планування та забудова міст, селищ та функціональних територій. Благоустрій територій»; ДБН Б.2.2-3-2021 «Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту» та іншими) та державних санітарних правил (СанПІН «Правила планування та забудови населених пунктів» від 19.06.1996 р. № 173; СанПІН «Державні санітарні норми та правила утримання територій та населених місць» від 17.03.2011 р. № 145 та інші).

Проектні рішення комплексного плану, генерального плану населеного пункту визначають перспективну функціонально-планувальну структуру території ТГ, населеного пункту та встановлюють правовий режим використання територій. У контексті даної містобудівної документації здійснюється планування формування сельбищних територій у вигляді зон: житлової, багатоквартирної, садибної, громадської, дачної та садової забудови; озелених територій загального користування, а також інших функціональних елементів (прибудинкові території житлових будинків, громадські центри, магістральна та вилично-дорожня мережа, ділянки для розміщення об'єктів комунального господарства, інженерного забезпечення житлових районів, га-

ражів, автостоянок тощо) (Глава 6 «Сельбищні території» ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

Однією із особливостей земельних ділянок категорії житлової та громадської забудови є те, що їх передача (надання) із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним або юридичним особам для містобудівних потреб допускається за умови, якщо відповідні земельні ділянки розташовані в межах території, щодо якої в установленому законом порядку затверджено принаймні один із таких видів документації: *комплексний план, генеральний план населеного пункту, план зонування території* (останній, як окремий вид містобудівної документації на місцевому рівні, затверджений до набрання чинності ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель») або *детальний план території* (ч. 3 ст. 24 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Відповідно до пп. «г» і «д» ч. 1 ст. 121 ЗКУ громадяни України мають право на безоплатну передачу їм у власність з категорії земель житлової та громадської забудови (із земель державної або комунальної власності) земельні ділянки:

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

- ♦ **для будівництва індивідуальних гаражів** (не більше 0,01 га).

При цьому громадяни України також можуть набувати у власність земельні ділянки даної категорії земель на підставі цивільно-правових угод, спадкування та в інших випадках, встановлених законодавством незалежно від їх розмірів.

Іноземці, особи без громадянства та юридичні особи можуть набувати у власність земельні ділянки даної категорії земель на підставі цивільно-правових договорів, спадкування, за рішенням суду та з інших підстав.

Важлива роль в ефективному управлінні та використанні земель житлової та громадської забудови належить містобудівному кадастру, що являє собою державну систему зберігання та використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, інформаційних ресурсів будівельних норм, дер-

жавних стандартів і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві (п. 2 Положення про містобудівний кадастр, затвердженого постановою КМУ від 25.05.2011 р. № 559).

§ 3. Правовий режим забудованих земель за межами населених пунктів

З 24.07.2020 р. (з набранням чинності ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель») планування розташування за межами населених пунктів сільбищних територій із зонами житлової та громадської забудови стало реальністю. Реалізувати ці проектні рішення наразі можливо безпосередньо у складі комплексного плану. При цьому, містобудівною документацією на регіональному рівні також можуть визначатися зони **містобудівного освоєння**, як обґрунтування для певної житлової та громадської забудови за межами населених пунктів (п. 5.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

Затверджений комплексний план є підставою для забудови за межами населених пунктів земельних ділянок, які відносяться до категорій:

- ◆ **земель житлової та громадської забудови;**
- ◆ **сільськогосподарського призначення** (це зокрема стосується земельних ділянок з цільовим призначенням: 01.02 Для ведення фермерського господарства; 01.03 Для ведення особистого селянського господарства; 01.12 Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції; 01.13 Для іншого сільськогосподарського призначення; 01.15 Земельні ділянки запасу під сільськогосподарськими будівлями і дворами);
- ◆ **землі оздоровчого призначення** (06.01 Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів);
- ◆ **землі рекреаційного призначення** (07.01 Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення; 07.02 Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення; 07.03 Для індивідуального дачного будівництва; 07.04 Для колективного дачного будівництва);

♦ **землі історико-культурного призначення** (Для розміщення та обслуговування музейних закладів);

♦ **землі лісогосподарського призначення** (09.04 Для розміщення господарських дворів лісогосподарських підприємств, установ, організацій та будівель лісомисливського господарства);

♦ **землі водного фонду** (10.10 Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд; 10.11 Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів);

♦ **землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення** (з відповідним цільовим призначенням).

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Визначте поняття та склад земель житлової та громадської забудови.

2. В чому полягає основне призначення земель житлової та громадської забудови?

3. Відповідно до якої документації здійснюється планування та використання земель житлової та громадської забудови?

4. Які особливості встановлення та зміни цільового призначення земель житлової та громадської забудови?

5. Які особливості набуття у власність або у користування земельних ділянок житлової та громадської забудови?

РОЗДІЛ 14.

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

§ 1. Поняття та склад земель природно-заповідного фонду

*§ 2. Особливості правового режиму земель
природно-заповідного фонду*

*§ 3. Поняття, склад та правовий режим земель
природоохоронного призначення*

§ 1. Поняття та склад земель природно-заповідного фонду

Правові основи організації, охорони, ефективного використання природно-заповідного фонду України, відтворення його природних комплексів та об'єктів визначені ЗУ «Про природно-заповідний фонд України».

Природно-заповідний фонд України є складовою частиною світової системи природних територій та об'єктів, що перебувають під особливою охороною. До його складу входять ділянки суші і водного простору, природні комплекси та об'єкти, які мають особливу природоохоронну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність і виділені з метою збереження природної різноманітності ландшафтів, генофонду тваринного і рослинного світу, підтримання загального екологічного балансу та забезпечення фонового моніторингу навколишнього природного середовища.

Землі природно-заповідного фонду – *«це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано*

статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду» (ст. 43 ЗКУ, ч. 7 ст. 7 ЗУ «Про природно-заповідний фонд»). Землі даної категорії можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Відповідно до ст. 3 ЗУ «Про природно-заповідний фонд» до **складу земель природно-заповідного фонду** включаються:

♦ *природні території та об'єкти* (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, заказники);

♦ *штучно створені об'єкти* (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва).

У Класифікаторі до земель природно-заповідного фонду відносяться земельні ділянки з наступним цільовим призначенням:

♦ 04.01 Для збереження та використання біосферних заповідників;

♦ 04.02 Для збереження та використання природних заповідників;

♦ 04.03 Для збереження та використання національних природних парків;

♦ 04.04 Для збереження та використання ботанічних садів;

♦ 04.05 Для збереження та використання зоологічних парків;

♦ 04.06 Для збереження та використання дендрологічних парків;

♦ 04.07 Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва;

♦ 04.08 Для збереження та використання заказників;

♦ 04.09 Для збереження та використання заповідних урочищ;

♦ 04.10 Для збереження та використання пам'яток природи;

♦ 04.11 Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків.

Державна стратегія регіонального розвитку на 2021-2027 рр., затверджена постановою КМУ від 05.08.2020 р. № 695, передбачає, що до 2020 р. в Україні має бути створено 6776,9 га, до 2025 р. – 7545,4 га, а до 2030 р. – 9095,1 га природоохоронних територій. Утім за 2020 р. в Україні створили 1,02% від того, що слід створити згідно з даною стратегією до 2030 р. Протягом 2020 р. кількість об'єктів та територій природно-заповідного

фонду загальнодержавного та місцевого значення збільшилась на 125 одиниць загальною площею 26032,8 га. Таким чином, станом на 01.01.2021 р. площа природного заповідного фонду України становила 4120,7 млн га (6,82 %), тобто орієнтир стратегії із заповіданням до 2020 р. виконаний фактично лише на 65.4%²³⁴.

§ 2. Особливості правового режиму земель природно-заповідного фонду

Правовий режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду – *«це сукупність науково-обґрунтованих екологічних вимог, норм і правил, які визначають правовий статус, призначення цих територій та об'єктів, характер допустимої діяльності в них, порядок охорони, використання і відтворення їх природних комплексів»* (ч. 1 ст. 14 ЗУ «Про природно-заповідний фонд»).

Екологічним та земельним законодавством України встановлені наступні **особливості правового режиму земель природно-заповідного фонду**:

1) *особливий порядок створення чи оголошення територій, об'єктів природно-заповідного фонду чи скасування цього статусу* (ст.ст. 51-54 ЗУ «Про природно-заповідний фонд»);

2) *встановлення меж за проектами землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду* (ст. 47 ЗУ «Про землеустрій»);

3) *можливість резервування цінних для заповідання територій та об'єктів* на землях державної або комунальної власності з метою недопущення їх знищення або руйнування в результаті господарської діяльності. Території, що резервуються з метою наступного заповідання, залишаються у віданні їх землевласників та землекористувачів і використовуються за цільовим призначенням із додержанням особливих вимог охорони навколишнього природного середовища та обмежень, що визначаються рішенням про резервування. Провадження на та-

²³⁴ План зі створення заповідних територій в Україні виконали лише на 3,5%. URL: <https://eco.rayon.in.ua/news/578824-plan-zi-stvorenniya-zapovidnikh-teritoriy-v-ukraini-vikonali-lishe-na-35>.

ких територіях діяльності, що призводить до зміни угідь, на земельних ділянках усіх категорій земель (боліт, степів, сіножатей, пасовищ, земельних лісових ділянок) забороняється (ст. 55 ЗУ «Про землеустрій»);

4) *Управління територіями та об'єктами природно-заповідного фонду* здійснює центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування і реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища, їх територіальні органи та спеціальні адміністрації (ст.ст. 11, 12 ЗУ «Про природно-заповідний фонд»);

5) *території та об'єкти природно-заповідного фонду можуть використовуватися* у природоохоронних цілях, у науково-дослідних цілях, в оздоровчих та інших рекреаційних цілях, в освітньо-виховних цілях, для потреб моніторингу навколишнього природного середовища лише за умови що така діяльність не суперечить цільовому призначенню територій та об'єктів природно-заповідного фонду, встановленим вимогам щодо охорони, відтворення та використання їх природних комплексів та окремих об'єктів (ст. 9 ЗУ «Про природно-заповідний фонд»);

6) *спеціальне використання природних ресурсів у межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду* здійснюється в межах ліміту та на підставі дозволу на спеціальне використання природних ресурсів у межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду (ст. 9¹ ЗУ «Про природно-заповідний фонд»; Положення про порядок видачі дозволів на спеціальне використання природних ресурсів у межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду, затверджене постановою КМУ від 10.08.1992 р. № 459);

7) *обмеження або заборона на цих землях будь-якої діяльності*, яка негативно впливає або може негативно впливати на стан природних та історико-культурних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням. На землях територій та об'єктів природно-заповідного фонду, які створюються в зоні відчуження та зоні безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, забороняється будь-яка діяльність, що не забезпечує режим радіаційної безпеки (ч. 3 ст. 7 ЗУ «Про природно-заповідний фонд»). Також на цих землях забороняється проведення рубок головного користуван-

ня та всіх видів поступових та суцільних рубок, вирубування дуплястих дерев, а також добування піску та гравію в річках та інших водоймах у заповідній зоні біосферних заповідників (ч. 6 ст. 18 ЗУ «Про природно-заповідний фонд»). Особливий режим охорони, відтворення і використання земель територій та об'єктів природно-заповідного фонду поширюється на всі розташовані в межах таких територій та об'єктів землі та земельні ділянки незалежно від форми власності та цільового призначення, крім випадків, передбачених законом (ч. 6 ст. 46¹ ЗУ «Про природно-заповідний фонд»);

8) *землі під об'єктами природно-заповідного фонду* (державної або комунальної власності) не можуть передаватися у приватну власність (ч. 4 ст. 83, ч. ст. 84 ЗКУ);

9) *для біосферних заповідників установлюється диференційований режим охорони*, відтворення та використання природних комплексів згідно з функціональним зонуванням: *заповідна зона, буферна зона, зона антропогенних ландшафтів*. Зонування території біосферних заповідників проводиться відповідно до проекту організації території біосферного заповідника та охорони його природних комплексів. У межах території біосферних заповідників можуть виділятися зони регульованого заповідного режиму, до складу яких включаються регіональні ландшафтні парки, заказники, заповідні урочища з додержанням встановлених законом вимог щодо їх охорони (ст. 18 ЗУ «Про природно-заповідний фонд»);

10) *наявність Державного кадастру територій та об'єктів природно-заповідного фонду*, який ведеться з метою оцінки складу та перспектив розвитку природно-заповідного фонду, стану територій та об'єктів, що входять до нього, організації їх охорони й ефективного використання, планування наукових досліджень, а також забезпечення державних органів, заінтересованих підприємств, установ та організацій відповідною інформацією, необхідною для вирішення питань соціально-економічного розвитку, розміщення продуктивних сил та в інших цілях, передбачених законодавством України (ст.ст. 56-59 ЗУ «Про природно-заповідний фонд»);

11) *охорони територій та об'єктів природно-заповідного фонду*, крім органів державного контролю за раціональним використанням та охороною земель, також здійснюється спеціальни-

ми адміністраціями, покладається на служби їх охорони, які входять до складу служби державної охорони природно-заповідного фонду України (ст. 60 ЗУ «Про природно-заповідний фонд»);

12) на прилеглих до земель природно-заповідного фонду територіях **установлюються охоронні зони** для забезпечення необхідного режиму охорони розташованих на них природних комплексів та об'єктів природних заповідників, запобігання негативному впливу господарської діяльності. В охоронних зонах не допускається будівництво промислових та інших об'єктів, мисливство, розвиток господарської діяльності, яка може призвести до негативного впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду (ст. 112 ЗКУ, ст.ст. 39, 40 ЗУ «Про природно-заповідний фонд»);

13) **порушення законодавства України про природно-заповідний фонд** тягне за собою дисциплінарну, адміністративну, цивільну або кримінальну відповідальність (ст. 64 ЗУ «Про природно-заповідний фонд»).

§ 3. Поняття, склад та правовий режим земель природоохоронного призначення

Відповідно до ч. 1 ст. 46 ЗКУ до земель іншого природоохоронного призначення *«належать земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність»*. Їх межі на місцевості закріплюються межовими або інформаційними знаками.

Землі природоохоронного призначення є складовою екологічної мережі, яка є єдиною територіальною системою, що утворюється з метою поліпшення умов для формування та відновлення довкілля, підвищення природно-ресурсного потенціалу території України, збереження ландшафтного та біорізноманіття, місць оселення та зростання цінних видів тваринного і рослинного світу, генетичного фонду, шляхів міграції тварин через поєднання територій та об'єктів природно-заповідного фонду, а також інших територій, які мають особливу цінність для охорони навколишнього природного середовища і відповідно до законів та міжнародних зобов'язань України підлягають особливій охороні (ст.3 ЗУ «Про екологічну мережу України»).

До земель природоохоронного призначення ст. 5 ЗУ «Про екологічну мережу України» відносить ділянки *степової рослинності, пасовища, сіножаті, луки, кам'яні розсипи, піски, солончаки*, земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу природну цінність.

А. Мірошніченко та Р. Марусенко до земель природоохоронного призначення відносять *охоронні зони*, що встановлюються навколо об'єктів природно-заповідного фонду відповідно до ст. 112 ЗКУ та ЗУ «Про природно-заповідний фонд» та *водно-болотні угіддя*, визначені відповідно до Конвенції про водно-болотні угіддя, що мають міжнародне значення, як середовища існування водоплавних птахів (постанова КМУ від 23.11.1995 р. № 935 «Про заходи щодо охорони водно-болотних угідь, які мають міжнародне значення»)²³⁵.

Н. Малишева до земель природоохоронного призначення також відносить *водоохоронні зони, прибережні захисні смуги та смуги відведення*²³⁶

Згідно Класифікатору до земель природоохоронного призначення відносяться земельні ділянки з наступним цільовим призначенням:

♦ 05.01 Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);

♦ 05.02 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам).

Зміни цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, внаслідок яких ці земельні ділянки виводяться із складу таких категорій здійснюється за обов'язковим погодженням з КМУ (ч. 7 ст. 20 ЗКУ).

Відповідно до п. 3 ч. 3 ст. 186 ЗКУ особливою також є процедура розроблення проектів землеустрою щодо організації і вста-

²³⁵ Мірошніченко А.М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. 5-те видання, змінене і доповнене. К.: Алерта, 2013. С. 160.

²³⁶ Земельне право: підручник. 3 ред. В.І. Семчика, П.Ф. Кулинич. Київ: Ін Юре, 2001. С. 365-366.

новлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, які підлягають погодженню з:

- власниками, користувачами земельних ділянок, що включаються до території природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного призначення;

- центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища або його територіальними органами;

- центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері управління зоною відчуження та зоною безумовного (обов'язкового) відселення (якщо земельна ділянка розташована у зоні відчуження та зоні безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи).

Розроблені та погоджені у встановленому законом порядку проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення затверджуються їх замовниками.

Природні території та об'єкти, що мають велику екологічну цінність як унікальні та типові природні комплекси, для збереження сприятливої екологічної обстановки, попередження та стабілізації негативних природних процесів і явищ підлягають особливій охороні.

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Визначте поняття та правовий режим земель природно-заповідного фонду?
2. Визначте склад земель природно-заповідного фонду.
3. Яка діяльність забороняється або обмежується законом на землях природно-заповідного фонду?
4. Які органи здійснюють управління у галузі використання та охорони земель природно-заповідного фонду?
5. Який порядок резервування земель природно-заповідного фонду?
6. В чому полягають особливості правової охорони земель природно-заповідного фонду?
7. Визначте поняття та склад земель природоохоронного призначення.
8. Які особливості зміни цільового призначення земель природно-заповідного фонду?

РОЗДІЛ 15.

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ОЗДОРОВЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

§ 1. Поняття та склад земель оздоровчого призначення

§ 2. Особливості правового режиму земель оздоровчого призначення

§ 1. Поняття та склад земель оздоровчого призначення

Відповідно до ст. 47 ЗКУ **«до земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей».**

З наведеної дефініції слідує, що головною рисою земель оздоровчого призначення є наявність на них лікувальних ресурсів, що робить їх реально придатними для використання в цілях профілактики захворювань і лікування людей. Про це зокрема свідчить положення ст. 1 ЗУ «Про курорти» відповідно до яких на землях оздоровчого призначення можуть розмішуватися курорти, як освоєна природна територія, що має природні лікувальні ресурси, а саме мінеральні та термальні води, лікувальні грязі, озокерит, ропу лиманів та озер, природні об'єкти і комплекси зі сприятливими кліматичними умовами, придатними для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань.

За характером природних лікувальних ресурсів курорти України поділяються на курорти *державного* та *місцевого* значення. До перших належать природні території, що мають особливо цінні та унікальні природні лікувальні ресурси і використовуються з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики

захворювань. До курортів місцевого значення відносяться природні території, що мають загальнопоширені природні лікувальні ресурси і використовуються з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань (ст. 4 ЗУ «Про курорти»).

Згідно Класифікатору до земель оздоровчого призначення відносяться земельні ділянки з наступним цільовим призначенням:

- ♦ 06.01 Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів;

- ♦ 06.02 Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів;

- ♦ 06.03 Для інших оздоровчих цілей;

- ♦ 06.04 Для цілей підрозділів 06.01-06.03, 06.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду;

- ♦ 06.05 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам).

До угідь земель оздоровчого призначення можуть входити: природні водотоки (річки та струмки), озера, прибережні замкнуті водойми, лімани, ставки, землі, які використовуються для відпочинку та оздоровлення, землі під громадською забудовою, землі під житловою забудовою та інші.

§ 2. Особливості правового режиму земель оздоровчого призначення

Правовий режим земель оздоровчого призначення врегульований ЗКУ, ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища», ЗУ «Про курорти», ЗУ «Про екологічну мережу України» та іншими нормативно-правовими актами.

Землі оздоровчого призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. При цьому приписи п. «в» ч. 4 ст. 83, п. «г» ч. 4 ст. 84 ЗКУ встановлюють заборону на передачу з державної або комунальної власності у приватну власність земель під об'єктами оздоровчого призначення що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність.

Ефективним засобом захисту правового режиму земель оздоровчого призначення є **Державний кадастр природних лі-**

кувальних ресурсів України, який є системою відомостей про кількість, якість та інші важливі з точки зору лікування та профілактики захворювань людини характеристики всіх природних лікувальних ресурсів, що виявлені та підраховані на території України, а також можливі обсяги, способи та режими їх використання (ст. 37 «Про курорти»).

Відомості про правовий статус природних територій курортів, їх належність, режим, географічне положення, площу, запаси природних лікувальних ресурсів, якісні характеристики, їх лікувальну, профілактичну, реабілітаційну, природоохоронну, наукову, рекреаційну та іншу цінність вміщені у **Державному кадастрі природних територій курортів** (ст. 36 «Про курорти»).

Відповідно до ч. 1 ст. 48 ЗКУ на землях оздоровчого призначення **забороняється діяльність**, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель. На цих землях будівництво об'єктів житлового, громадського призначення та інших об'єктів, інша господарська діяльність може здійснюватися виключно за умови дотримання режимів округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони, якщо така діяльність сумісна з охороною природних лікувальних ресурсів і відпочинком населення.

Округ санітарної охорони курортів (територія земної поверхні, зовнішній контур якої збігається з межею курорту) встановлюється з метою збереження природних властивостей наявних лікувальних ресурсів, запобігання забрудненню, пошкодженню та передчасному виснаженню цих ресурсів в межах курорту. В межах цієї території забороняються будь-які роботи, що призводять до забруднення ґрунту, повітря, води, завдають шкоди лісу, іншим зеленим насадженням, сприяють розвитку ерозійних процесів і негативно впливають на природні лікувальні ресурси, санітарний та екологічний стан природних територій курортів (ст.ст. 27, 28 ЗУ «Про курорти»).

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

У разі використання пов'язаних між собою родовищ мінеральних вод, суміжних пляжів та інших природних лікувальних

ресурсів декількома курортами для них може встановлюватись **єдиний округ санітарної охорони.**

Округ санітарної охорони поділяється на три зони:

◇ *Перша зона (зона суворого режиму)*, яка охоплює місця виходу на поверхню мінеральних вод, території, на яких розташовані родовища лікувальних грязей, мінеральні озера, лимани, вода яких використовується для лікування, пляжі, а також прибережну смугу моря і прилеглу до пляжів територію шириною не менш як 100 метрів (ст. 31 «Про курорти»);

◇ *Друга зона (зона обмежень)* охоплює: територію, з якої відбувається стік поверхневих і ґрунтових вод до місця виходу на поверхню мінеральних вод або до родовища лікувальних грязей, до мінеральних озер та лиманів, місць неглибокої циркуляції мінеральних та прісних вод, які формують мінеральні джерела; природні та штучні сховища мінеральних вод і лікувальних грязей; територію, на якій знаходяться санаторно-курортні заклади та заклади відпочинку і яка призначена для будівництва таких закладів; парки, ліси та інші зелені насадження, використання яких без дотримання вимог чинного природоохоронного законодавства та правил, передбачених для округу санітарної охорони курорту, може призвести до погіршення природних і лікувальних факторів курорту (ст. 32 «Про курорти»);

◇ *Третя зона (зона спостережень)* охоплює всю сферу формування і споживання гідромінеральних ресурсів, лісові насадження навколо курорту, а також території, господарське використання яких без дотримання встановлених для округу санітарної охорони курорту правил може несприятливо впливати на гідрогеологічний режим родовищ мінеральних вод і лікувальних грязей, ландшафтно-кліматичні умови курорту, на його природні та лікувальні фактори (ст. 33 «Про курорти»).

Для кожної із наведених зон ст.ст. 31, 32, 33 ЗУ «Про курорти» встановлений правовий режим. Так, у межах округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони забороняються передача земельних ділянок у власність і надання у користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам для діяльності, несумісної з охороною природних лікувальних властивостей і відпочинком населення.

Підставою для прийняття рішення **про оголошення природної території курортною** є наявність на ній природних лікувальних ресурсів, необхідної інфраструктури для їх експлуатації та

організації лікування людей. Оголошення природних територій курортами передбачає спеціальну процедуру, яка включає наступні етапи:

- *подання клопотання про оголошення природних територій курортними* (ст. 8 ЗУ «Про курорти»);
- *розгляд клопотань про оголошення природних територій курортними* (ст. 9 ЗУ «Про курорти»);
- *експертиза проектів оголошення природних територій курортними* (ст. 10 ЗУ «Про курорти»);
- *прийняття рішень про оголошення природних територій курортними* (щодо курортів державного значення рішення приймає ВРУ за поданням КМУ, а місцевого значення – ВР АРК, обласні, Київська та Севастопольська міські ради за поданням відповідно Ради міністрів АРК, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій) (ст. 11 ЗУ «Про курорти»).

Відповідно до ст. 38 ЗУ «Про курорти» управління у сфері діяльності курортів віднесено до компетенції КМУ, центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері діяльності курортів, центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері курортів, Ради міністрів АРК, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, інших органів виконавчої влади та органи місцевого самоврядування.

Надання земельних ділянок для створення або розширення курорту здійснюється згідно ЗКУ, на підставі розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання землі, проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій оздоровчого призначення та проектів відведення земельних ділянок з урахуванням затверджених округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони, схем медичного зонування. Використання та забудова земельних ділянок курортів здійснюється відповідно до затвердженого генерального плану курорту, іншої містобудівної документації та проекту організації використання території та генеральним планом забудови курорту (ст.ст. 12, 13 ЗУ «Про курорти»).

Родовища корисних копалин, що належать до природних лікувальних ресурсів, надаються у користування юридичним і фізичним особам для використання з метою лікування, медичної

реабілітації та профілактики захворювань з врахуванням положень КУпН (ч. 1 ст. 17 ЗУ «Про курорти»).

Відповідно до пп. 282.1.1, пп. 282.1.4-282.1.6 ПКУ від сплати земельного податку звільняються деякі санаторно-курортні заклади, які є постійними користувачами земельних ділянок оздоровчого призначення.

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Визначте поняття та склад земель оздоровчого призначення.
2. В чому полягають особливості правового режиму земель оздоровчого призначення?
3. Що таке Державний кадастр природних лікувальних ресурсів України?
4. Визначте склад Державного кадастру природних територій курортів?
5. Назвіть особливості правового режиму округів санітарної охорони курортів?
6. На підставі якої документації здійснюється надання та забудова земельних ділянок курортів?

РОЗДІЛ 16.

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- § 1. *Поняття та склад земель рекреаційного призначення*
§ 2. *Особливості правового режиму земель рекреаційного призначення*
-

§ 1. Поняття та склад земель рекреаційного призначення

Відповідно до ст. 50 ЗКУ «до земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів».

Термін «**туризм**» визначається як «тимчасовий виїзд особи з місця проживання в оздоровчих, пізнавальних, професійно-ділових чи інших цілях без здійснення оплачуваної діяльності в місці, куди особа від'їжджає» (абз. 1 ч. 1 ст. 1 ЗУ «Про туризм»).

До складу земель рекреаційного призначення належать: земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації (ст. 51 ЗКУ).

Віднесення земельної ділянки до земель рекреаційного призначення здійснюється в межах відповідного виду функціо-

нального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом, генеральним планом населеного пункту або іншою документацією із землеустрою, затвердженою до набрання чинності ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» № 711-IX (окремі положення набрали чинності з 24.07.2020 р.). До такої документації із землеустрою можна віднести затверджені проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, обмежень у використанні земель та їх режимуютьовуючих об'єктів, які розроблені з метою створення місць для організованого лікування та оздоровлення людей, масового відпочинку і туризму, створення приміських зелених зон тощо.

У ст. 63 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» застосовується термін **«рекреаційні зони»**, якими *«є ділянки суші і водного простору, призначені для організованого масового відпочинку населення і туризму»*, режим використання яких визначається ВР АРК та місцевими радами з врахуванням вимог законодавства.

Рекреаційні зони є складовою «Природоохоронних та ландшафтно-рекреаційних територій» функціонального призначення території у Класифікаторі видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, який є Додатком 60 до Порядку ведення ДЗК в межах яких визначені переважні (основні) види та супутні види цільового призначення земельних ділянок.

За Класифікатором до земель рекреаційного призначення відносяться земельні ділянки з наступним цільовим призначенням:

- ◆ 07.01 Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення;
- ◆ 07.02 Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту;
- ◆ 07.03 Для індивідуального дачного будівництва;
- ◆ 07.04 Для колективного дачного будівництва;
- ◆ 07.05 Для цілей підрозділів 07.01-07.04, 07.06-07.09 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду;
- ◆ 07.06 Для збереження, використання та відтворення зелених зон і зелених насаджень;

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

♦ 07.08 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування;

♦ 07.09 Земельні ділянки загального користування відведені під місця поховання.

§ 2. Особливості правового режиму земель рекреаційного призначення

Законодавство не встановлює заборон на перебування земель рекреаційного призначення у державній, комунальній та приватній власності (ч. 1 ст. 52 ЗКУ).

Земельні ділянки рекреаційного призначення можуть бути об'єктами безоплатної приватизації громадянами України у розмірі не більше 0,10 га – для індивідуального дачного будівництва (п. «г» ч. 1 ст. 121 ЗКУ). Також земельні ділянки даної категорії земель можуть набуватися фізичними та юридичними особами у власність на підставі цивільно-правових угод, спадкуватися та з інших підстав, встановлених законодавством.

Дачний кооператив може претендувати на безоплатну передачу йому у власність земель загального користування (обмеження щодо площі не встановлені ЗКУ), а саме земельних ділянок, зайнятих захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування. Вирішення даного питання здійснюється органами державної влади або органами місцевого самоврядування (ст. 122 ЗКУ) на підставі відповідної документації із землеустрою (ч. 2 ст. 52 ЗКУ).

Земельні ділянки рекреаційного призначення державної та комунальної власності можуть передаватися у користування на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, передбачених ч. 2 ст. 134 ЗКУ.

Чинним законодавством України встановлені **певні обмеження та заборони на використання земель рекреаційного призначення.**

Забороняється діяльність на землях рекреаційного призначення, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель. На таких землях (крім земельних ділянок зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельних ділянок, зайнятих об'єктами фізичної культури і спорту, інших аналогічних об'єктів) допускається будівництво відповідно до чинної містобудівної документації об'єктів житлового та громадського призначення, що не порушують режим використання земель рекреаційного призначення (ч. 3 ст. 52 ЗКУ).

Відповідно до п. «б» ч. 2 ст. 63 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» на території рекреаційних зон **забороняються**: господарська та інша діяльність, що негативно впливає на навколишнє природне середовище або може перешкодити використанню їх за цільовим призначенням, а також зміни природного ландшафту та проведення інших дій, що суперечать використанню рекреаційних зон за прямим призначенням.

Оскільки території та об'єкти природно-заповідного фонду, з поміж інших, також можуть використовуватися в оздоровчих та рекреаційних цілях (ст. 9 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України»), то для земельних ділянок рекреаційного призначення, розташованих в межах цих територій, також можуть застосовуватися обмеження, встановлені для земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.

Відповідно до ч. 2 ст. 45 ЗУ «Про нафту і газ» проекти на проведення геологорозвідувальних робіт на землях природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення підлягають обов'язковій оцінці впливу на довкілля.

Особливим є і порядок зміни цільового призначення земель рекреаційного призначення.

З метою запобігання масовим проявам зміни цільового призначення і забудови земельних ділянок рекреаційного призначення в населених пунктах (зелених зон, зелених насаджень, об'єктів фізичної культури), що призводить до погіршення санітарно-гігієнічних, рекреаційних та спортивно-оздоровчих умов життя громадян, а також фізичного і естетичного виховання дітей та молоді законом ***введено мораторій строком на 5 р. на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреацій-***

ного призначення, де розташовані об'єкти фізичної культури та спорту та земельних ділянок зелених зон і зелених насаджень незалежно від форм власності (ЗУ «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах»).

Державні та комунальні дошкільні та загальноосвітні навчальні заклади, санітарно-курортні заклади та заклади оздоровлення і відпочинку, а також інші установи, передбачені законодавством, які є **постійними користувачами земельних ділянок рекреаційного призначення**, звільняються від сплати земельного податку (пп. 281.1.4.-281.1.6. п. 281 ПКУ).

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Назвіть характерні риси земель рекреаційного призначення.
2. Який правовий статус рекреаційних зон?
3. Визначте обмеження та заборони на використання земель рекреаційного призначення.
4. Які особливості зміни цільового призначення земель рекреаційного призначення?
5. Яка плата справляється за користування землями рекреаційного призначення?

РОЗДІЛ 17.

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- § 1. *Поняття та склад земель історико-культурного призначення*
- § 2. *Особливості правового режиму земель історико-культурного призначення*
-

§ 1. Поняття та склад земель історико-культурного призначення

Відповідно до ст. 53 ЗКУ «до земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби».

Характерною рисою земель історико-культурного призначення є розташування на них **пам'яток культурної спадщини**, до яких відносяться: «об'єкт культурної спадщини, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або об'єкт культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності цим Законом, до вирішення питання про включення (невключення) об'єкта культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України» (абз. 5 ч. 1 ст. 1 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»).

Слід зазначити, що деякі пам'ятки культурної спадщини одночасно є об'єктами природно-заповідного фонду, що свідчить про їх складний правовий режим.

Таким чином, дотримання процедури державної реєстрації об'єктів культурної спадщини у **Державному реєстрі нерухомих пам'яток України** підтверджує особливий порядок віднесення земель до категорії історико-культурного призначення.

У ст. 16 ЗУ «Про культуру» також застосовується термін «культурні цінності», але не наводиться його визначення. Відповідно до норм міжнародного права під **культурними цінностями** розуміють нерухомі об'єкти, такі як: місцевості археологічного, історичного чи наукового значення, споруди чи інші об'єкти, які становлять історичну, наукову, мистецьку чи архітектурну цінність, як релігійні, так і світські, у тому числі архітектурні або традиційні ансамблі, історичні квартали в містах або сільських населених пунктах і етнологічні споруди попередніх культур, які ще й досі знаходяться в доброму стані (Рекомендації Генеральної конференції ООН з питань освіти, науки і культури про збереження культурних цінностей, яким загрожує небезпека внаслідок проведення громадських чи приватних робіт 1968 р.).

Класифікацію земель історико-культурного призначення за критеріями класифікації об'єктів культурної спадщини, наведено у ст. 2 ЗУ «Про охорону культурної спадщини», а саме:

♦ **за типами** об'єкти культурної спадщини поділяються на:

– *споруди (витвори)* – твори архітектури та інженерного мистецтва, твори монументальної скульптури та монументального малярства, археологічні об'єкти, печери з наявними свідченнями життєдіяльності людини, будівлі або приміщення в них, що зберегли автентичні свідчення про визначні історичні події, життя та діяльність відомих осіб;

– *комплекси (ансамблі)* – топографічно визначені сукупності окремих або поєднаних між собою об'єктів культурної спадщини;

– *визначні місця* – зони або ландшафти, природно-антропогенні витвори, що донесли до нашого часу цінність з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду;

♦ **за видами** об'єкти культурної спадщини поділяються на:

– *археологічні* – рештки життєдіяльності людини (нерухомі об'єкти культурної спадщини: городища, кургани, залишки стародавніх поселень, стоянок, укріплень, військових таборів, виробництв, іригаційних споруд, шляхів, могильники, культові місця та споруди, їх залишки чи руїни, мегаліти, печери, наскельні

зображення, ділянки історичного культурного шару, поля давніх битв, а також пов'язані з ними рухомі предмети), що містяться під землею поверхнею та під водою і є невідтворюваним джерелом інформації про зародження і розвиток цивілізації;

– *історичні* – будинки, споруди, їх комплекси (ансамблі), окремі поховання та некрополі, місця масових поховань померлих та померлих (загиблих) військовослужбовців (у тому числі іноземців), які загинули у війнах, внаслідок депортації та політичних репресій на території України, місця бойових дій, місця загибелі бойових кораблів, морських та річкових суден, у тому числі із залишками бойової техніки, озброєння, амуніції тощо, визначні місця, пов'язані з важливими історичними подіями, з життям та діяльністю відомих осіб, культурою та побутом народів;

– *об'єкти 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);

– *об'єкти архітектури* – окремі будівлі, архітектурні споруди, що повністю або частково збереглися в автентичному стані і характеризуються відзнаками певної культури, епохи, певних стилів, традицій, будівельних технологій або є творами відомих авторів;

– *об'єкти містобудування* – історично сформовані центри населених місць, вулиці, квартали, площі, комплекси (ансамблі) із збереженою планувальною і просторовою структурою та історичною забудовою, у тому числі поєднаною з ландшафтом, залишки давнього розпланування та забудови, що є носіями певних містобудівних ідей;

– *об'єкти садово-паркового мистецтва* – поєднання паркового будівництва з природними або створеними людиною ландшафтами;

– *ландшафтні* – природні території, які мають історичну цінність;

– *об'єкти науки і техніки* – унікальні промислові, виробничі, науково-виробничі, інженерні, інженерно-транспортні, видобувні об'єкти, що визначають рівень розвитку науки і техніки певної епохи, певних наукових напрямів або промислових галузей.

Відповідно до ч. 1 ст. 13 ЗУ «Про охорону культурної спадщини» об'єкти культурної спадщини незалежно від форм власності відповідно до їхньої археологічної, естетичної, етнологічної, істо-

ричної, мистецької, наукової чи художньої цінності підлягають реєстрації шляхом занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України за категоріями національного та місцевого значення пам'ятки, визначений постановою КМУ від 22.05.2019 р. № 452.

При цьому, унікальні культурні цінності (які одночасно є об'єктами культурної спадщини), що мають виняткове історичне, художнє, наукове та інше культурне значення для формування вітчизняного культурного простору і визначають внесок Українського народу у всесвітню культурну спадщину, визнаються об'єктами національного культурного надбання і включаються до **Державного реєстру національного культурного надбання** (ч. 3 ст. 16 ЗУ «Про культуру»).

На території України існують 18 національних заповідників: Києво-Печерський історико-культурний заповідник (м. Київ), Шевченківський заповідник (м. Канів), історико-культурний заповідник «Гетьманська столиця» (Чернігівська область), заповідник «Хортиця» (м. Запоріжжя), історико-культурний заповідник «Батьківщина Тараса Шевченка» (м. Канів), історико-культурний заповідник «Качанівка» (Чернігівська область), заповідник «Давній Галич» (Івано-Франківська область), історико-етнографічний заповідник «Переяслав» (Київська область), історико-культурний заповідник «Чигирин» (Черкаська область), заповідник «Херсонес Таврійський» (м. Севастополь), історико-меморіальний заповідник «Бабин Яр» (м. Київ), історико-меморіальний заповідник «Биковнянські могили» (м. Київ), історико-меморіальний заповідник «Поле Берестецької битви» (Рівненська область), історико-археологічний заповідник «Кам'яна Могила» (Запорізька область), заповідник «Замки Тернопілля» (Тернопільська область), історико-архітектурний заповідник «Кам'янець» (Хмельницька область), архітектурно-історичний заповідник «Чернігів стародавній» (м. Чернігів), музей-садиба М. Пирогова (м. Вінниця).

ЗУ «Про охорону культурної спадщини» також застосовує термін **«територія пам'ятки»**, який визначається як *«територія, історично і топографічно пов'язана з розпланувально-просторовою еволюцією пам'ятки, для якої визначається спеціальний охоронний режим її використання з метою збереження цілісності пам'ятки»*.

При цьому межі та режими використання території пам'ятки визначаються науково-проектною документацією, що склада-

ється за результатами проведених досліджень та затверджується центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини (щодо територій пам'яток національного значення) та органом охорони культурної спадщини АРК, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями (щодо територій пам'яток місцевого значення). На підставі зазначеної науково-проектної документації встановлюється режим використання території пам'ятки, який передбачає обмеження діяльності у використанні відповідної території (земель). Тож, будь-яка діяльність у межах території пам'ятки має здійснюватися з дотриманням режиму використання пам'ятки, у тому числі всіх обмежень у використанні земель, зокрема у сфері забудови (ч.ч. 1, 2 ст. 14¹ ЗУ «Про охорону культурної спадщини»).

За Класифікатором до земель історико-культурного призначення відносяться земельні ділянки з наступним цільовим призначенням:

- ◆ 08.01 Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;
- ◆ 08.02 Для розміщення та обслуговування музейних закладів;
- ◆ 08.03 Для іншого історико-культурного призначення;
- ◆ 08.04 Для цілей підрозділів 08.01-08.03, 08.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду;
- ◆ 08.05 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам).

§ 2. Особливості правового режиму земель історико-культурного призначення

Правовий режим земельних ділянок історико-культурного призначення пов'язаний із використанням та охороною розташованих на них об'єктів культурної спадщини. Нерозривний зв'язок між ними, обумовлює вплив законодавства про культуру та культурну спадщину на регулювання правового режиму земель історико-культурного призначення. У зв'язку з цим І. Каракаш і Т. Харитонova **виділяють 3 блоки законодавства в цій сфері:**

◇ *норми міжнародного права*: Конвенція про захист культурних цінностей в разі збройного конфлікту (1954 р.), Конвенція про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини (1972 р.), Конвенція про охорону підводної культурної спадщини (2001 р.), рекомендації Генеральної конференції ООН з питань освіти, науки і культури, які не мають загальнообов'язкової сили, але повинні враховуватись державами при формуванні національного законодавства, зокрема: Рекомендація щодо міжнародних принципів, які застосовуються під час археологічних розкопок (1956 р.), Рекомендація про збереження краси й характеру пейзажів і місцевостей (1962 р.), Рекомендація про збереження культурних цінностей, яким загрожує небезпека внаслідок проведення громадських або приватних робіт (1968 р.), Рекомендація про охорону на національному рівні культурної та природної спадщини (1972 р.), Рекомендація про збереження і сучасну роль історичних ансамблів (1976 р.) та інші;

◇ *європейське законодавство в галузі охорони культурної спадщини*: Європейська культурна конвенція (1954 р.), Конвенція про охорону архітектурної спадщини Європи (1985 р.), Європейська конвенція про охорону археологічної спадщини (переглянута) (1992 р.), Європейська ландшафтна конвенція (2000 р.), Рамкова конвенція про значення культурної спадщини для суспільства (2005 р.) та інші;

◇ *національне законодавство*: ЗУ «Про музеї та музейну справу», ЗУ «Про вивезення, ввезення та повернення культурних цінностей», ЗУ «Про охорону культурної спадщини», ЗУ «Про охорону археологічної спадщини», ЗУ «Про Перелік пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації», ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо охорони культурної спадщини», ЗУ «Про культуру», а також підзаконні та відомчі нормативно-правові акти КМУ та Міністерства культури України²³⁷.

Відповідно до ч. 4 ст. 54 Конституції України культурна спадщина **охороняється законом**, одним із елементів цієї охорони є встановлений правовий режим земель історико-культурного призначення.

²³⁷ Земельне право України: навчальний посібник. За ред. І.І. Каракаша і Т.Є. Харитонової. Вид. 2-ге, переробл. і допов. Одеса: Юридична література, 2017. С. 385, 386.

Метою використання земель історико-культурного призначення насамперед є забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини, тож на **власників (користувачів) пам'яток культурної спадщини покладається перелік обов'язків щодо їх збереження.**

Так, усі власники пам'яток культурної спадщини (чи їх частин) або уповноважені ними органи (особи) незалежно від форм власності на ці об'єкти зобов'язані укласти з відповідним органом охорони культурної спадщини охоронний договір у порядку, встановленому постановою КМУ від 28.12.2001 р. № 1768 «Про затвердження Порядку укладення охоронних договорів на пам'ятки культурної спадщини». Також власники (користувачі) зобов'язані утримувати пам'ятку культурної спадщини в належному стані, своєчасно провадити ремонт, захищати від пошкодження, руйнування або знищення відповідно до законодавства та охоронного договору (ст.ст. 23, 24 «Про охорону культурної спадщини»).

Якщо в результаті дій або бездіяльності власника пам'ятки культурної спадщини їй загрожує пошкодження або знищення, відповідний орган охорони культурної спадщини може зробити власнику пам'ятки попередження, а якщо останній не здійснить заходи щодо її збереження, суд за позовом відповідного органу охорони культурної спадщини може постановити рішення про її викуп (ст. 21 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»). У такому разі також наявні правові підстави для порушення питання про відчуження (викуп) земельної ділянки, на якій розташована дана пам'ятка культурної спадщини.

Зміна цільового призначення земельної ділянки, зміна функціонального призначення території, на яких розташовані пам'ятки, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, не є підставою для припинення обмежень у використанні земель, встановлених у зв'язку з наявністю таких об'єктів (ч. 3 ст. 34 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»).

За загальним правилом землі історико-культурного призначення можуть перебувати у *державній, комунальній та приватній власності* (ч. 1 ст. 54 ЗКУ). Але, в залежності від правового статусу об'єктів культурної спадщини, розташованих на земельній ділянці, коло наведених суб'єктів права власності може змінюватися.

Приміром, у державній власності перебувають земельні ділянки, на яких розташовані пам'ятки археології (за винятком земельних ділянок, на яких розташовуються пам'ятки археології – поля давніх битв), або такі земельні ділянки підлягають вилученню (викупу) у державну власність в установленому законом порядку (ч. 6 ст. 17 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»).

ЗУ «Про перелік пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації» затверджений *перелік пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації*. Відповідно земельні ділянки на яких розташовані включені в цей перелік пам'ятки культурної спадщини також мають особливий режим використання та охорони.

Об'єкти культурної спадщини, що є пам'ятками (за винятком пам'яток, відчуження або передача яких обмежується законодавчими актами України) **можуть бути відчужені** за наявності погодження відповідного органу охорони культурної спадщини. За наявності правових підстав, пам'ятка культурної спадщини може бути приватизована лише за умови укладення майбутнім власником з відповідним органом охорони культурної спадщини попереднього договору про укладення в майбутньому охоронного договору на пам'ятку (її частину) з викладенням його істотних умов, у тому числі щодо цільового використання пам'ятки, робіт, які майбутній власник зобов'язується провести на пам'ятці з метою утримання її в належному стані (ч. 2 ст. 18 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»).

Передача земель історико-культурного призначення у користування також здійснюється з певними обмеженнями.

Об'єкти культурної спадщини, що є пам'ятками культурної спадщини (за винятком обмежень, встановлених законодавством) можуть бути передані власником або уповноваженим ним органом у володіння, користування чи управління іншій юридичній або фізичній особі за наявності погодження відповідного органу охорони культурної спадщини.

При цьому, пам'ятка культурної спадщини національного значення, що перебуває у державній чи комунальній власності і потребує спеціального режиму охорони, може надаватися у користування лише за погодженням з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини. Особі, яка набула права володіння, користування чи управління пам'яткою (за винятком наймача державної або

комунальної квартири (будинку)), забороняється передавати цю пам'ятку у володіння, користування чи управління іншій особі без погодження відповідного органу охорони культурної спадщини.

На користувачів пам'яток культурної спадщини покладаються обов'язки щодо їх збереження та використання згідно чинного законодавства, державних стандартів, норм і правил у сфері охорони культурної спадщини. Вони зобов'язані укладати з відповідними органами охорони культурної спадщини охоронні договори, а також дотримуватися зони охорони пам'яток із заборонаю діяльності, що шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання таких земель.

Управління землями історико-культурного призначення, крім власників або розпорядників цих земель, також вимагає включення в цей процес центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини, органів охорони культурної спадщини АРК, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, які приймають рішення про затвердження науково-проектної документації з визначення меж і режимів використання зони охорони, а також відповідно до законодавства вирішують інші питання щодо охорони пам'яток культурної спадщини.

Одним із механізмів забезпечення охорони та використання земель історико-культурного призначення є обов'язковість передбачення при розробці містобудівної документації заходів щодо збереження та охорони нерухомих пам'яток культурної спадщини, захисту традиційного середовища.

Постановою КМУ від 21.01.2009 р. № 21 затверджені критерії, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності та визначається періодичність здійснення планових заходів державного нагляду (контролю) щодо об'єктів культурної спадщини, а саме високій та середній ступені ризику.

Відповідно до ч. 2 ст. 54, ст. 112 ЗКУ навколо історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, об'єктів культурної всесвітньої спадщини, музеїв просто неба, меморіальних музеїв-садиб, які надані та використовуються для потреб охорони культурної спадщини, а також пам'яток культурної спадщини, їх комплексів (ансамблів) **встановлюються зони охорони пам'яток** із заборонаю діяльності, що шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання таких земель.

Обмеження у використанні земель у межах території пам'ятки культурної спадщини та інших об'єктів культурної спадщини поширюються на усі розташовані в межах цих територій та об'єктів землі незалежно від їх цільового призначення. Зокрема, з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та об'єктів всесвітньої спадщини визначаються *зони охорони пам'яток, буферні зони об'єктів всесвітньої спадщини, історичні ареали населених місць*. Межі території, на яку поширюються такі обмеження зазначаються в документації із землеустрою, містобудівній документації, науково-проектній документації у сфері охорони культурної спадщини в порядку, встановленому законодавством. Дані відомості про встановлення обмежень у використанні земель історико-культурного призначення підлягають внесенню до ДЗК (ст. 32 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»).

Особливий правовий статус об'єктів культурної спадщини також передбачає положення про їх зонування. Так, відповідно до ст. 11 ЗУ «Про музеї та музейну справу» територія, відведена для музею, підлягає просторово-функціональному зонуванню та згідно із статутом музею може бути виділено зони: *заповідну, експозиційну, наукову, рекреаційну, господарську* з відповідними правовими режимами.

У зв'язку з наведеним **особливим є і порядок проведення робіт на землях історико-культурного призначення.**

Порядок видачі дозволів на проведення археологічних розвідок, розкопок, інших земляних робіт на території пам'ятки, охоронюваній археологічній території, в зонах охорони, в історичних ареалах населених місць, а також досліджень решток життєдіяльності людини, що містяться під землею поверхнею, під водою на території України, затверджений постановою КМУ від 13.03.2002 № 316.

Використання історичних ареалів врегульовано Порядком визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць, затвердженим постановою КМУ від 13.03.2002 р. № 318. Під *історичним ареалом* розуміється найбільш освоєна в минулому і добре збережена частина території населеного місця, що відрізняється характером середовища і значною

кількістю об'єктів культурної спадщини (п. 6 постанови КМУ від 13.03.2002 р. № 318). Межі історичних ареалів визначаються спеціальною науково-проектною документацією під час розроблення історико-архітектурних опорних планів населених пунктів.

Відповідно до пп. 282.1.4. п. 282.1 ПКУ заклади культури, які повністю утримуються за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів **звільняються від сплати земельного податку.**

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Визначте поняття і склад земель історико-культурного призначення.
2. Наведіть класифікацію земель історико-культурного призначення.
3. Визначте правовий режим території пам'ятки.
4. Яка основна мета використання земель історико-культурного призначення?
5. Які особливості процедури передачі у власність або у користування земельних ділянок історико-культурного призначення?
6. Назвіть права та обов'язки власників та користувачів земельних ділянок історико-культурного призначення.
7. Які органи здійснюють управління у галузі використання та охорони земель історико-культурного призначення?
8. Які особливості проведення робіт на землях історико-культурного призначення?
9. Які особливості сплати земельного податку за землі історико-культурного призначення?

РОЗДІЛ 18.

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

§ 1. Поняття та склад земель лісогосподарського призначення

§ 2. Особливості правового режиму земель лісогосподарського призначення

§ 3. Правове регулювання використання земель лісогосподарського призначення

§ 1. Поняття та склад земель лісогосподарського призначення

Ліс є типом природних комплексів (екосистема), у якому поєднуються переважно деревна та чагарникова рослинність з відповідними ґрунтами, трав'яною рослинністю, тваринним світом, мікроорганізмами та іншими природними компонентами, що взаємопов'язані у своєму розвитку, впливають один на одного і на навколишнє природне середовище. Ліси України є її національним багатством і становлять лісовий фонд нашої країни, який перебуває під охороною держави. За своїм призначенням та місцезнаходженням ліси виконують водоохоронні, захисні, санітарно-гігієнічні, оздоровчі, рекреаційні, естетичні, виховні та інші функції.

До **лісового фонду України** належать усі ліси на території України незалежно від того, на землях яких категорій за основним цільовим призначенням вони зростають, та незалежно від права власності на них, у тому числі лісові ділянки, захисні насадження лінійного типу площею не менше 0,1 га, та інші лісовкриті землі (ст. 1 ЛКУ).

Разом з тим до лісового фонду України не належать:

– зелені насадження в межах населених пунктів (парки, сади, сквери, бульвари тощо), які не віднесені в установленому порядку до лісів;

– окремі дерева і групи дерев, чагарники на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках;

– самозалісені ділянки у межах населених пунктів з деревами, середній вік яких менше 30-ти р., та самозалісені ділянки в межах охоронних зон об'єктів енергетики, магістральних теплових мереж, магістральних трубопроводів та інших лінійних об'єктів інфраструктури;

– лісові насадження у межах земельних ділянок шириною 30-50 метрів уздовж лінії державного кордону України на суші, по берегу української частини прикордонної річки, озера або іншої водойми, переданих у постійне користування військовим частинам Держприкордонслужби для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій (ч. 2 ст. 4 ЛКУ).

Ліси можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Право власності на ліси виникає з моменту державної реєстрації права власності на земельну лісову ділянку у ДРП.

Землі та ліси перебувають у безпосередньому природно-біологічному зв'язку, тож суспільні відносини, що пов'язані з використанням та охороною земель лісогосподарського призначення є предметом правового регулюються ЗКУ, ЛКУ, ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» та інших нормативно-правових актів. З метою забезпечення чіткішого розмежування регулювання суспільних відносини, що пов'язані з використанням та охороною земель лісогосподарського призначення земельним та лісовим законодавством ЛКУ застосовує терміни «лісова ділянка», «лісові ресурси», «земельна лісова ділянка», «землі лісогосподарського призначення».

Лісова ділянка визначається як ділянка лісового фонду України з визначеними межами, виділена відповідно до ЛКУ для ведення лісового господарства та використання лісових ресурсів без вилучення її у землекористувача або власника землі (ч. 4 ст. 1 ЛКУ). Лісова ділянка розглядається як первинний територіальний об'єкт ведення лісового господарства, відносини щодо охорони, відтворення, використання якого регулюються виключно ЛКУ без ви-

лучення у землекористувача або власника земельної ділянки. При цьому якщо йдеться про надання або вилучення лісової ділянки у землекористувача або власника для ведення лісового господарства або для інших суспільних потреб, то така ділянка розглядається як земельна лісова ділянка і питання у цьому випадку має вирішуватися відповідно до земельного законодавства²³⁸.

Під **земельною лісовою ділянкою** розуміється земельна ділянка лісового фонду України з визначеними межами, яка надається або вилучається у землекористувача чи власника земельної ділянки для ведення лісового господарства або інших суспільних потреб відповідно до земельного законодавства. Дана дефініція є звуженим визначенням терміну «земельна ділянка» (ч. 1 ст. 79 ЗКУ), оскільки не передбачає (але і не виключає) у своєму змісті відомостей про її площу, певне місце розташування та визначені щодо неї права.

Лісовими ресурсами є деревні, технічні, лікарські та інші продукти лісу, що використовуються для задоволення потреб населення і виробництва та відтворюються у процесі формування лісових природних комплексів. До них належать корисні властивості лісів (здатність лісів зменшувати негативні наслідки природних явищ, захищати ґрунти від ерозії, запобігати забрудненню навколишнього природного середовища та очищати його, сприяти регулюванню стоку води, оздоровленню населення та його естетичному вихованню тощо), що використовуються для задоволення суспільних потреб (ст. 1 ЛКУ).

Стаття 5 ЛКУ до земель лісогосподарського призначення відносить *«лісові землі, на яких розташовані лісові ділянки, та нелісові землі, зайняті сільськогосподарськими угіддями, водами й болотами, спорудами, комунікаціями, малопродуктивними землями тощо, які надані в установленому порядку та використовуються для потреб лісового господарства. До земель лісогосподарського призначення не належать землі, на яких розташовані позахисні лісові смуги. Віднесення земельних ділянок до складу земель лісогосподарського призначення здійснюється відповідно до земельного законодавства»*.

²³⁸ Науково-практичний коментар Лісового кодексу України за ред. Г. І. Балюк. Київ: Юрінком Інтер, 2010. С. 14.

Отже, визначення правового статусу лісів, лісових ділянок, нелісових насаджень, захисних насаджень лінійного типу тощо, регулюється нормами лісового законодавства, а підстави та порядок віднесення земельних ділянок до земель лісогосподарського призначення або зміна їх цільового призначення відноситься до предмету правового регулювання земельного законодавства. Дане положення є **принциповим** та обумовлює необхідність врахування відомостей ДЗК, який є основою для ведення Державного лісового кадастру (п. 4 Порядку ведення державного лісового кадастру та обліку лісів, затверджений постановою КМУ від 20.06.2007 р. № 848).

ЗКУ (ч.ч. 1, 2 ст. 55) до земель лісогосподарського призначення відносить землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства, *окрім земель, зайнятих:*

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

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

г) полезахисними лісовими смугами на землях сільськогосподарського призначення;

г) лісовими насадженнями у межах земельних ділянок шириною 30-50 метрів уздовж лінії державного кордону України на суші, по берегу української частини прикордонної річки, озера або іншої водойми, переданих у постійне користування військовим частинам Держприкордонслужби для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій.

До земель лісогосподарського призначення також відносяться **самозалісені ділянки** під якими розуміються земельні ділянки будь-якої категорії земель (крім земель лісогосподарського призначення, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення) площею понад 0,5 га, повністю чи частково вкриті лісовою рослинністю, залісення яких відбулося природним шляхом. Віднесення земельної ділянки до самозалісеної ділянки здійснюється на підставі рішення її власника або розпорядника (щодо земельних ділянок державної та комунальної власності за поданням відповідного територіального органу Держлісгент-

ства шляхом внесення до ДЗК відомостей про належність всіх її угідь до угідь самозалісеної ділянки (ст. 57¹ ЗКУ)).

Аналізуючи наведені положення земельного та лісового законодавства О. Степська та М. Заверюха зазначають, що *землі лісогосподарського призначення* являють собою землі, вкриті лісовою рослинністю, на яких розташовані лісові ділянки, землі, що не вкриті лісовою рослинністю, але відносяться до «лісових земель», та «нелісові землі», зайняті сільськогосподарськими угіддями, водами й болотами, спорудами, комунікаціями, малопродуктивними землями тощо, які використовуються для потреб лісового господарства та надані для даних потреб в порядку, встановленому земельним законодавством²³⁹.

Ліси розташовані в Україні дуже нерівномірно, переважно вони сконцентровані у Поліссі та в українських Карпатах. Лісистість у різних природних зонах має значні відмінності й не досягає оптимального рівня, при якому можуть найефективніше використовуватися земельні ресурси, формуватися екологічно стабільне середовище й найповніше виявлятися весь комплекс корисних властивостей лісу. Загальна площа лісових ділянок України становить 10,4 мільйонів га²⁴⁰.

Відповідно до ст. 39 ЛКУ екологічним і соціально-економічним значенням та залежно від основних виконуваних функцій ліси України поділяються на такі категорії:

- 1) захисні ліси (виконують переважно водоохоронні, ґрунтозахисні та інші захисні функції);
- 2) рекреаційно-оздоровчі ліси (виконують переважно рекреаційні, санітарні, гігієнічні та оздоровчі функції);
- 3) ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення (виконують особливі природоохоронні, естетичні, наукові функції тощо);
- 4) експлуатаційні ліси.

²³⁹ Степська О. В., Заверюха М. М. Ліс як об'єкт правового регулювання в лісовому та земельному законодавстві України. Часопис Київського університету права. Київ, 2016. № 2. С. 281-285.

²⁴⁰ Товариство лісників України. Об'єктивна інформація щодо лісів. URL: <https://tlu.kiev.ua/nasha-dijalnist/profesiino-pro-lis/objektivna-informacija-shchodo-lisiv.html>.

Відповідно до пп. 2-4 Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок, затвердженому постановою КМУ від 16.05.2007 р. № 733, ліси залежно від основних виконуваних ними функцій поділяються на такі категорії: 1) ліси природоохоронного, наукового, історико-культурного призначення; 2) рекреаційно-оздоровчі ліси; 3) захисні ліси; 4) експлуатаційні. **Межі лісів** проводяться уздовж природних меж, кварталних просік, ліній зв'язку і електромереж та інших, чітко визначених на місцевості розмежувальних ліній – залізниць та автомобільних доріг, канав, каналів, газопроводів та нафтопроводів, візирів, протипожежних розривів і вододільних ліній.

Поділ лісів на категорії має принципове значення для ведення в них лісового господарства та відображається у відомостях Державного лісового кадастру.

За Класифікатором до земель лісогосподарського призначення відносяться земельні ділянки з наступним цільовим призначенням:

- ♦ 09.01 Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг;
- ♦ 09.02 Для іншого лісогосподарського призначення;
- ♦ 09.03 Для цілей підрозділів 09.01-09.02, 09.04-09.05 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду;
- ♦ 09.04 Для розміщення господарських дворів лісогосподарських підприємств, установ, організацій та будівель лісомисливського господарства;
- ♦ 09.05 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам).

§ 2. Особливості правового режиму земель лісогосподарського призначення

Відповідно до ст. 47 ЛКУ в лісах усіх форм власності для кожного з постійних лісокористувачів і власників лісів на всій території України **обов'язковим є проведення лісовпорядкування** (в лісах площею до 100 га один раз на 20 р., більше 100 га – один раз на 10 р.) державними лісовпорядковими організаціями за єдиною системою в Порядку здійснення лісовпорядкування, затвердженому постановою КМУ від 07.02.2020 р. № 112.

Об'єктом лісовпорядкування є лісові ділянки та нелісові землі, які надані в користування або власність в установленому законом порядку та використовуються для потреб лісового господарства. *Лісовпорядкування* включає комплекс заходів, спрямованих на забезпечення ефективної організації та науково обґрунтованого ведення лісового господарства, охорони, захисту, раціонального використання, підвищення екологічного та ресурсного потенціалу лісів, лісових ресурсів, культури ведення лісового господарства, отримання достовірної і всебічної інформації про лісовий фонд України (ст. 45 ЛКУ).

Відповідно до законодавства лісовпорядкування здійснюється на підставі матеріалів лісовпорядкування, проекту організації та розвитку лісового господарства, планово-картографічні матеріали лісовпорядкування та технічної документації із здійснення лісовпорядкування.

У *матеріалах лісовпорядкування* дається якісна і кількісна характеристика кожної лісової ділянки, комплексна оцінка ведення лісового господарства, що є основою для розроблення на засадах сталого розвитку проекту організації та розвитку лісового господарства відповідного об'єкта лісовпорядкування (ч. 1 ст. 48 ЛКУ).

Проектом організації та розвитку лісового господарства визначаються і обґрунтовуються основні напрями організації і розвитку лісового господарства об'єкта лісовпорядкування з урахуванням стану та перспектив економічного і соціального розвитку регіону (ч. 3 ст. 48 ЛКУ).

Планово-картографічні матеріали лісовпорядкування (планшети лісовпорядкування) були і є складовою проекту організації та розвитку лісового господарства. Даними матеріалами підтверджується право постійного користування державних та комунальних лісогосподарських підприємств і та установ на земельні ділянки лісогосподарського призначення (п. 5 Розділу VIII «Прийнціпи положення» ЛКУ).

Новим видом документації є *технічна документація із здійснення лісовпорядкування*, що є складовою здійснення лісовпорядкування, вона складається з інструктивно-методичних матеріалів, що регламентують процедури, протоколи, методи збору, обробки та передачі інформації про показники, контроль робіт, інші технічні аспекти проведення польових і камеральних робіт, і затверджується державною лісовпорядною організацією з ура-

хуванням вимог Правил утримання та збереження полезахисних лісових смуг, розташованих на землях сільськогосподарського призначення, затверджених постановою КМУ від 22.07.2020 р. № 650, а також інших нормативно-правових актів (п. 5 Порядку здійснення лісовпорядкування, затвердженого постановою КМУ від 07.02.2023 р. № 112).

Розроблення, погодження, затвердження матеріалів лісовпорядкування та їх склад регулюється комплексно нормами ЛКУ, ЗКУ, ВКУ, ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища, ЗУ «Про природно-заповідний фонд», ЗУ «Про тваринний світ», ЗУ «Про мисливське господарство та полювання», ЗУ «Про тваринний світ», ЗУ «Про рослинний світ», ЗУ «Про заборону на проведення суцільних рубок у гірських ялицево-букових лісах Карпатського регіону», ЗУ «Про Червону книгу України», Положення про Зелену книгу України, затвердженого постановою КМУ від 29.08.2002 р. № 1286, Санітарних правил в лісах України, затверджених постановою КМУ від 27.07.1995 р. № 555, Про затвердження Правил відтворення лісів, затверджених постановою КМУ від 01.03.2007 р. № 303, Про затвердження Правил поліпшення якісного складу лісів, затверджених постановою КМУ від 12.07.2007 р. № 724, Про затвердження Правил заготівлі живиці в лісах України, затверджених постановою КМУ від 08.02.1996 р. № 185, Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок, затвердженому постановою КМУ від 16.05.2007 р. № 733, Порядку здійснення лісовпорядкування, затвердженого постановою КМУ від 07.02.2023 р. № 112 та інших нормативно-правових актів.

Матеріали лісовпорядкування затверджуються органом виконавчої влади з питань лісового господарства АРК, Держлісагентством *за погодженням* з Міндовкілля, з органом виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища АРК (ч. 4 ст. 48 ЛКУ). Дані матеріали є вихідними даними при розробленні містобудівної та/або документації із землеустрою (ст. 29 ЗУ «Про землеустрій», ст. 16¹ ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»).

З вище наведених підстав слідує, що **планування використання та охорони земель лісогосподарського призначення** при розробленні містобудівної документації та/або документації

із землеустрою обов'язково здійснюється з врахуванням *затверджених матеріалів лісовпорядкування*.

Метою використання земель лісогосподарського призначення є їх використання для ведення лісового господарства, яке відповідно до ст. 63 ЛКУ, полягає у здійсненні комплексу заходів з охорони, захисту, раціонального використання та розширеного відтворення лісів. Основні вимоги щодо ведення лісового господарства наведені у ст. 64 ЛКУ.

Законодавством також передбачений **особливий порядок зміни цільового призначення земельних ділянок лісогосподарського призначення**.

По-перше, зміна цільового призначення земельних лісових ділянок з метою їх використання для житлової, громадської і промислової забудови провадиться переважно за рахунок площ, зайнятих чагарниками та іншими малоцінними насадженнями (ч. 2 ст. 57 ЛКУ).

По-друге, зміна цільового призначення земельних лісових ділянок з метою їх використання для цілей, не пов'язаних із веденням лісового господарства, допускається виключно у разі розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, розміщення об'єктів промисловості на особливо цінних землях (ч. 9 ст. 20 ЗКУ).

По-третє, зміна цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності лісогосподарського призначення, внаслідок якої земельні ділянки виводяться із складу цієї категорії підлягає погодженню з КМУ (п. 7 ст. 20 ЗКУ). Разом з тим, зміна цільового призначення земельних ділянок лісогосподарського призначення державної та комунальної власності площею до 0,05 га, внаслідок якої такі земельні ділянки виводяться із складу такої категорії, при наданні їх у користування для розміщення технічних засобів та/або споруд електронних комунікацій здійснюється без погодження з КМУ.

По-четверте, зміна цільового призначення земель лісогосподарського призначення здійснюється за умови відшкодування

власником земельної ділянки (а для земель державної та комунальної власності – користувачем) втрат лісогосподарського виробництва (п. 8 ст. 20 ЗКУ), у Порядку визначення втрат лісогосподарського виробництва, затвердженому постановою КМУ від 09.06.2023 р. № 588.

Варто звернути увагу на те, що під час дії воєнного стану в Україні застосовуються особливі правила відповідно до яких зміна цільового призначення земель лісогосподарського призначення для розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій (у тому числі тих, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави) здійснюється **без сплати втрат лісогосподарського виробництва** (крім зміни цільового призначення земельних ділянок для розміщення місць тимчасового зберігання відходів від руйнувань, зумовлених бойовими діями, терористичними актами, диверсіями або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків) та без розроблення документації із землеустрою (пп. 11 п. 27 Розділ X «Прикінцеві положення» ЗКУ).

Переведення земельних лісових ділянок до нелісових земель у цілях, пов'язаних з веденням лісового господарства здійснюється без їх вилучення у постійного лісочористувача з дозволу компетентного органу за встановленою законодавством процедурою та не потребує розроблення документації із землеустрою.

Відшкодуванню також підлягають втрати лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в лісовому господарстві внаслідок **вилучення (викупу) їх для потреб**, не пов'язаних із лісогосподарським виробництвом, а також внаслідок використання для будівництва, розміщення і експлуатації об'єктів нафтогазовидобування, облаштування родовища та надрочористування для геологічного вивчення, у тому числі дослідно-промислової розробки, корисних копалин з подальшим видобуванням корисних копалин (промислової розробки родовищ) загальнодержавного та місцевого значення та (або) видобування корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення та для будівництва і розміщення споруд та об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності (ч. 2 ст. 207 ЗКУ). При цьому втрати лісогосподарського виробництва компенсуються незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам (ч. 4 ст. 207 ЗКУ).

Особливістю правового режиму земель лісогосподарського призначення є можливість **обмеження їх загального користування протягом пожежонебезпечного періоду**. Так, згідно із Правилами пожежної безпеки в лісах України, затверджених наказом Держкомлісгоспу від 27.12.2004 р. № 278, до організаційних заходів щодо забезпечення пожежної безпеки протягом пожежонебезпечного періоду передбачено встановлення заборони на:

- заїзд на територію лісового фонду (крім транзитних шляхів) транспортних засобів та інших механізмів, за винятком тих, що використовуються для лісогосподарської мети (п. 3.1.2.);
- відвідування населенням хвойних насаджень при 5-му класі пожежної небезпеки (надзвичайна небезпека) за умовами погоди (п. 3.1.3).

§ 3. Правове регулювання використання земель лісогосподарського призначення

В юридичній літературі право використання земель лісогосподарського призначення розглядають в об'єктивному та в суб'єктивному значенні. В **об'єктивному** значенні під правом використання земель лісогосподарського призначення розуміють сукупність правових норм, які встановлюють умови і порядок господарської експлуатації земель лісогосподарського призначення, а у **суб'єктивному** – встановлену об'єктивним правом можливість юридичних і фізичних осіб здійснювати реалізацію прав та обов'язків щодо використання земель лісогосподарського призначення²⁴¹.

Правова форма використання земельних ділянок лісогосподарського призначення певною мірою залежить від їх форми власності. Хоча, ч. 1 ст. 56 ЗКУ передбачає можливість перебування земель лісогосподарського призначення у державній, комунальній та приватній власності, але все ж такі переважна частина земель даної категорії належить державі.

Крім того, землі лісогосподарського призначення державної власності, розташовані за межами населених пунктів зали-

²⁴¹ Земельне право України: навчальний посібник. За ред. І.І. Каракаша і Т.Є. Харитонові. Вид. 2-ге, переробл. і допов. Одеса: Юридична література, 2017. С. 416.

шаються у державній власності та не переходять у комунальну власність відповідних ТГ у зв'язку із набранням чинності пп. «в» п. 24 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ (з 01.07.2021 р.). Проте, це не є перешкодою для передачі земельних ділянок лісогосподарського призначення із державної у комунальну власність у порядку, передбаченому ст. 117 ЗКУ.

Громадяни та юридичні особи за рішенням органів місцевого самоврядування та органів державної влади (відповідно до ст. 122 ЗКУ) із земель державної та комунальної власності можуть набувати безоплатно або за плату у власність **замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5-ти га** у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування лісів та/або земельних лісових ділянок згідно законодавства (ч. 1 ст. 12 ЛКУ).

Також зазначені особи можуть набувати у власність для лісорозведення земельні ділянки та мати у власності ліси і самозалісені ділянки створені шляхом лісорозведення на набутих у власність у встановленому законом порядку земельних ділянках (ч.ч. 2, 3 ст. 56 ЗКУ).

Ще одним способом набуття фізичними та юридичними особи права власності на земельні ділянки лісогосподарського призначення є віднесення до земель даної категорії земельних ділянок (у тому числі самозалісених), що перебувають у їх власності у порядку зміни їх цільового призначення (крім земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення), а також на ведення на них лісового господарства (ч. 2 ст. 57 ЗКУ).

З поміж інших обов'язків, передбачених земельним законодавством, фізичні та юридичні, які є власниками земельних ділянок лісогосподарського призначення, зобов'язані вести на них лісове господарство на основі матеріалів лісовпорядкування, дотримуватися правил і норм використання лісових ресурсів, вести первинний облік лісів, надавати в установленому законодавством порядку статистичну звітність та інформацію про стан лісів і використання лісових ресурсів, забезпечувати охорону, захист, відтворення і підвищення продуктивності лісових насаджень, посилення їх корисних властивостей та покращання родючості ґрунтів, виконувати інші заходи відповідно до вимог лісового законодавства (ст. 14 ЛКУ).

Особливістю земельних ділянок лісогосподарського призначення державної та комунальної власності є можливість **їх надання в постійне користування** без встановлення строку спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства за рішенням органів державної влади або органів місцевого самоврядування за погодженням з органами виконавчої влади з питань лісового господарства та з питань охорони навколишнього природного середовища АРК, Держлісагентством, обласними, Київською, Севастопольською міськими державними адміністраціями, органом виконавчої влади АРК з питань охорони навколишнього природного середовища (ст. 57 ЗКУ, ст. 17 ЛКУ).

Слід відзначити, що процес оформлення спеціалізованими державними або комунальними лісогосподарським підприємствами, установами та організаціями права постійного користування земельними ділянками лісогосподарського призначення та здійснення його державної реєстрації у ДРП має бути завершений до 01.01.2027 р. Пунктом 5 Розділу VIII «Прикінцеві положення» ЛКУ встановлено, що до настання цієї дати право постійного користування земельними ділянками лісогосподарського призначення, які надані зазначеним підприємствам, установам та організаціям у постійне користування до набрання чинності ЗКУ 2001 р., *підтверджується планово-картографічними матеріалами лісовпорядкування* (наведене також підтверджується усталеною судовою практикою)²⁴².

Земельні ділянки лісогосподарського призначення приватної власності можуть передаватися **в оренду** строком до 50-ти років (мінімальний строк не передбачений) лісогосподарським підприємствам, установами та організаціям, а також іншим суб'єктам, на яких поширюватимуться права та обов'язки постійних лісокористувачів та власників лісів відповідно до ЛКУ та інших

²⁴² Див.: постанову Великої Палати ВС від 07.11.2018 р. у справі № 488/5027/14-ц (провадження № 14-256 цс 18). URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/81842003>; постанову Великої Палати ВС від 07.11.2018 р. у справі № 488/6211/14-ц (Провадження № 14-235 цс 18). URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/81842020>.

законів. Разом з тим, не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, розташованих у прибережній захисній смузі водних об'єктів, крім випадків, передбачених законом (ч. 3 ст. 93 ЗКУ).

Право постійного користування та оренди земельною ділянкою сільськогосподарського призначення виникає з моменту його державної реєстрації у ДРП.

Статтею 18 ЛКУ передбачено можливість **тимчасового користування лісами**, яке може бути: **довгостроковим** – строком від 1 до 50-ти рр. і **короткостроковим** – строком до 1-го року.

Довгострокове тимчасове користування лісами здійснюється без вилучення земельних ділянок у постійних користувачів лісами але за їх погодженням на підставі рішення відповідних органів державної влади та органів місцевого самоврядування, прийнятого в межах їх повноважень за погодженням з органом виконавчої влади з питань лісового господарства АРК, Держлісагентством. На підставі рішення розпорядника лісу з тимчасовим лісокористувачем укладається договір довгострокового тимчасового користування лісами для потреб мисливського господарства, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних, туристичних і освітньо-виховних цілей та проведення науково-дослідних робіт (ч. 3 ст. 18 ЛКУ), який має відповідати Примірному договору довгострокового тимчасового користування лісами, затверджені наказом Мінагрополітики від 09.07.2012 р. № 551.

При цьому договір довгострокового тимчасового користування лісами приватної власності, укладений між власником лісу та тимчасовим лісокористувачем підлягає реєстрації в Книзі реєстрації договорів на право довгострокового тимчасового користування лісами в органі виконавчої влади з питань лісового господарства АРК, Держлісагентстві.

На підприємства, установи, організації всіх форм власності, які мають у користуванні чи власності ліси на землях усіх категорій, поширюються права та обов'язки постійних лісокористувачів та власників лісів відповідно до цього Кодексу та інших законів.

Короткострокове тимчасове користування лісами також здійснюється без вилучення земельних ділянок у власника лісів,

постійного лісокористувача на підставі спеціального дозволу, що видається власником лісів, постійним лісокористувачем підприємствам, установам, організаціям, громадянам України, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам. Метою даного виду тимчасового лісокористування може бути заготівля другорядних лісових матеріалів, побічних лісових користувань та для інших потреб, передбачених ЛКУ.

Використання корисних властивостей лісів на умовах короткострокового тимчасового користування здійснюється на підставі **лісового квитка**, який видається тимчасовому лісокористувачу в установленому порядку постійним лісокористувачем або власником лісів (п. 1.6. Правил використання корисних властивостей лісів, затверджених наказом Мінагрополітики від 14.08.2012 р. № 502).

Тимчасовий лісокористувач не має права передавати лісові ділянки в тимчасове користування іншим особам (ч. 8 ст. 18 ЛКУ).

З поміж інших обов'язків, постійні та тимчасові лісокористувачі повинні дотримуватися встановленого законодавством режиму використання земель,

Таким чином, **тимчасові лісокористувачі** хоча і не оформлюють право користування земельною ділянкою лісгосподарського призначення, але вони її фактично законно використовують під час споживання лісових ресурсів, які зростають на ній зростають. Тож, тимчасове лісокористування є альтернативою землекористування на певних зобов'язальних титулах.

Використання корисних властивостей лісів на територіях та об'єктах природно-заповідного фонду здійснюється з дотриманням їх правового режиму відповідно до вимог чинного природоохоронного законодавства.

Статтею 99 ЗКУ визначений не вичерпний перелік земельних сервітутів, які власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи можуть вимагати до встановлення. Тож, **лісовий сервітут** є підстави вважати різновидом земельного сервітуту. Хоча ч. 1 ст. 23 ЛКУ містить нормативне визначення терміну «лісовий сервітут», *«як право на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною лісовою ділянкою»*, але даний Кодекс не містить положень про мету та порядок його встановлення, що дає підстави для застосування у цій частині положень ЗКУ.

Відповідно до ст. 23 ЛКУ лісовий сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Він здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника лісів або користувача земельної лісової ділянки, щодо якої він установлений. Відповідно до приписів ч. 2 ст. 100 ЗКУ лісовий сервітут підлягає державній реєстрації у ДРП.

Використання земельних лісових ділянок для розташування підприємств, споруд та інших об'єктів, що шкідливо впливають на стан і відтворення лісів, а також для видобування корисних копалин (крім видобування корисних копалин місцевого значення для власних потреб), прокладання кабельних ліній, трубопроводів та інших комунікацій, здійснення бурових, підривних та інших робіт, не пов'язаних із веденням лісового господарства, здійснюється після надання таких ділянок для зазначених цілей у порядку, встановленому ЗКУ (ст.ст. 61, 62 ЛКУ).

Використання лісових ресурсів, а відтак і земельних ділянок, також може здійснюватися у порядку загального і спеціального використання.

Право загального використання лісових ресурсів здійснюється громадянами України, іноземцями та особами без громадянства безоплатно без видачі спеціального дозволу, відповідно до якого зазначені особи можуть вільно перебувати в лісах державної та комунальної власності, а також за згодою власника в лісах приватної власності, та збирати для власного споживання дикорослі трав'яні рослини, квіти, ягоди, горіхи, гриби тощо, крім випадків, передбачених законодавством України. При цьому зазначені суб'єкти під час здійснення загального використання лісових ресурсів зобов'язані виконувати вимоги пожежної безпеки в лісах, користуватися лісовими ресурсами способами і в обсягах, що не завдають шкоди відтворенню цих ресурсів, не погіршують санітарного стану лісів (ст. 66 ЛКУ).

Спеціальне використання лісових ресурсів проводиться за спеціальним дозволом (лісорубний квиток або лісовий квиток, що видається безоплатно) та здійснюється на лісових ділянках (без надання земельних ділянок), які виділяються для: заготівлі деревини; заготівлі другорядних лісових матеріалів; побічних лісових користувань; використання корисних властивостей лісів для культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних, туристичних і освітньо-виховних цілей, потреб мисливського господар-

ства, проведення науково-дослідних робіт та інших видів використання лісових ресурсів, передбачених законодавством.

Порядок спеціального використання лісових ресурсів, затверджений постановою КМУ від 23.05.2007 р. № 761.

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Розкрийте поняття та склад земель лісогосподарського призначення.
2. Як співвідносяться між собою поняття «лісові ресурси», «лісова ділянка», «земельна лісова ділянка»?
3. В чому полягає проведення лісовпорядкування на землях лісогосподарського призначення?
4. Які правові форми використання земельних ділянок лісогосподарського призначення?
5. В чому полягають особливості зміни цільового призначення земельних ділянок лісогосподарського призначення?
6. Які органи здійснюють управління у галузі використання та охорони земель лісогосподарського призначення?
7. Які права та обов'язки власників та користувачів земельних ділянок лісогосподарського призначення?
8. Назвіть характерні риси лісового сервітуту.
9. В чому полягає загальне використання земельних ділянок лісогосподарського призначення громадянами ?

РОЗДІЛ 19.

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ

§ 1. *Поняття та склад земель водного фонду*

§ 2. *Особливості правового режиму земель водного фонду*

§ 3. *Правове регулювання використання земель водного фонду*

§ 1. Поняття та склад земель водного фонду

Землі водного фонду є особливою категорією земель України, вони слугують захисним природним (ландшафтним) бар'єром водних об'єктів від шкідливої дії зовнішнього середовища як природного, так і антропогенного характеру, вони є вмістилищем для водних об'єктів, а також зоною водозбору і водокористування. Основне призначення земель водного фонду полягає у забезпеченні раціонального використання та охорони водних об'єктів, які розташовані на таких землях.

Наведені особливості обумовлюють визначення правового режиму земель водного фонду як земельним так і водним законодавством України.

Відповідно до ч. 1 ст. 58 ЗКУ «до земель водного фонду належать землі, зайняті:

а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами;

б) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами;

в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;

г) береговими смугами водних шляхів;

г) штучно створеними земельними ділянками в межах акваторій морських портів».

Схожий, але звужений за змістом перелік земель водного фонду наводить ст. 4 ВКУ.

Землі водного фонду підрозділяються на дві основні групи:

- ◆ **землі покриті водою;**
- ◆ **землі, не покриті водою, але прилеглі до водних об'єктів, боліт.**

Хоча земельне та водне законодавство не виокремлює наведені групи земель водного фонду, але встановлює для них різні правові режими.

Згідно із абз. 15 ч. 1 ст. 1 ВКУ **водний об'єкт** визначається як природний або штучно створений елемент довкілля, в якому зосереджуються води (море, лиман, річка, струмок, озеро, водосховище, ставок, канал (крім каналу на зрошувальних і осушувальних системах), а також водоносний горизонт). **Болотом** є надмірно зволожена земельна ділянка із застоєм водним режимом і специфічним рослинним покривом (абз. 5 ч. 1 ст. 1 ВКУ). Легальне визначення інших водних об'єктів наведене в ст. 1 ВКУ.

Усі води (водні об'єкти) на території України становлять її водний фонд до якого належать: 1) поверхневі води (природні водойми (озера); водотоки (річки, струмки); штучні водойми (водосховища, ставки) і канали, крім каналів на зрошувальних і осушувальних системах та інші водні об'єкти); 2) підземні води та джерела; 3) внутрішні морські води та територіальне море (ст. 3 ВКУ).

Усі водні об'єкти поділяються на *водні об'єкти загальнодержавного значення* і *місцевого значення* (ст. 5 ВКУ).

Згідно Класифікатора в межах категорії земель водного фонду можуть бути наступні види цільового призначення:

- ◆ 10.01 Для експлуатації та догляду за водними об'єктами;
- ◆ 10.02 Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами;
- ◆ 10.03 Для експлуатації та догляду за смугами відведення;
- ◆ 10.04 Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами;
- ◆ 10.05 Для догляду за береговими смугами водних шляхів;
- ◆ 10.06 Для сінокошення;
- ◆ 10.07 Для рибогосподарських потреб;
- ◆ 10.08 Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей;
- ◆ 10.09 Для проведення науково-дослідних робіт;

♦ 10.10 Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд;

♦ 10.11 Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів;

♦ 10.12 Для цілей підрозділів 10.01-10.11, 10.13-10.16 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду;

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

♦ 10.14 Водні об'єкти загального користування;

♦ 10.15 Земельні ділянки під пляжами;

♦ 10.16 Земельні ділянки під громадськими сіножатями.

До складу угідь земельних ділянок водного фонду можуть входити: води (природні і штучні водойми), природні водотоки (річки та струмки), штучні водотоки (канали, колектори, канави), озера, прибережні замкнуті водойми, лимани, ставки, штучні водосховища, болота, сіножаті, пасовища.

§ 2. Особливості правового режиму земель водного фонду

Управління у галузі використання та охорони земель водного фонду здійснюють розпорядники земель (ст. 122 ЗКУ), Міндовкілля, Держводагентство, Держгеокадастр, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері геологічного вивчення та раціонального використання та інші органи відповідно до законодавства.

Управління у даній галузі здійснюється з врахуванням державних, цільових, міждержавних та регіональних програм використання і охорони вод та відтворення водних ресурсів, а також планів управління річковими басейнами.

За загальним правилом землі водного фонду переважно перебувають у державній та комунальній власності. Відповідно до ч. 2 ст. 59 ЗКУ громадянам та юридичним особам за рішенням органів державної влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні

водойми (загальною площею до 3 га), а також власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми, що є підставою для подальшої зміни цільового призначення відповідних земельних ділянок на землі водного фонду шляхом розроблення документації із землеустрою.

Теоретично можливість набуття громадянами та юридичними особами безоплатно у власність земельних ділянок на яких розташовані природні водойми загальною площею до 3 га є одним із видів приватизації земельних ділянок водного фонду державної або комунальної власності, який здійснюється за рішенням їх розпорядника згідно повноважень, встановлених ст. 122 ЗКУ.

Навколо водних об'єктів, які є джерелами водопостачання згідно ст. 113 ЗКУ **встановлюються зони санітарної охорони** (див. Розділ 6 «Обмеження прав на землю»).

Особливим є порядок проведення робіт на землях водного фонду. Роботи, пов'язані з будівництвом гідротехнічних, лінійних та гідрометричних споруд, інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, поглибленням дна для забезпечення судноплавства, у тому числі експлуатаційне днопоглиблення (роботи, що проводяться з метою підтримання заданих навігаційних габаритів морських і внутрішніх водних шляхів, акваторій морських портів), видобуванням корисних копалин (крім піску, гальки і гравію в руслах малих та гірських річок), розчисткою русел річок, каналів і дна водойм, прокладанням кабелів, трубопроводів, інших комунікацій, а також бурові та геологорозвідувальні роботи можуть проводитися на землях водного фонду відповідно до погоджених та затверджених у встановленому законом порядку проектів з обов'язковим дотриманням процедури оцінки впливу на стан довкілля (ст. 86 ВКУ).

Механізм видачі дозволу на проведення днопоглиблювальних робіт, прокладання кабелів, трубопроводів та інших комунікацій на землях водного фонду, врегульований Порядком видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду, затвердженим постановою КМУ від 12.07.2005 р. № 557. Дані дозволи видаються Міндовкілля (у разі проведення робіт на землях водного фонду в межах прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів, у внутрішніх морських водах, лиманах і територіально-

му морі) або Держводагентством за погодженням з Міндовкілля (у разі проведення на землях водного фонду днопоглиблювальних робіт, робіт з прокладення кабелів, трубопроводів та інших комунікацій (крім робіт на землях водного фонду в межах прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів, у внутрішніх морських водах, лиманах і територіальному морі).

Під час розміщення, проектування, будівництва, реконструкції і введення в дію підприємств, споруд та інших об'єктів на рибогосподарських водних об'єктах здійснюються заходи, що забезпечують охорону риб, інших водних тварин і рослин та їх відтворення (обладнання рибозахисними пристроями водозабірних та інших споруд відповідно до затверджених проектів, будівництво риборозплідників, штучних нерестовищ, рибопускних споруд, підготовка ложа водоймища тощо) (ст. 96 ВКУ).

Земельним та водним законодавством України визначені правові режими земель водного фонду: *водоохоронні зони* (ч. 2 ст. 58 ЗКУ, ст. 87 ВКУ); *прибережні захисні смуги, пляжні зони* (ст. 60 ЗКУ, ст. 88 ВКУ); *смуги відведення* (ст. 63 ЗКУ, ст. 91 ВКУ); *берегові смуги водних шляхів* (ст. 64 ЗКУ, ст. 92 ВКУ), про які детально піде мова нижче.

Водоохоронна зона є природоохоронною територією господарської діяльності, вона встановлюється вздовж річок, морів, водосховищ, навколо озер, і інших водойм для створення їх сприятливого режиму, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку у водні об'єкти (ч. 1 ст. 87 ВКУ).

Межі водоохоронних зон визначаються згідно з проектами землеустрою щодо організації і встановлення меж території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимують об'єктів, а також містобудівній документації на місцевому та регіональному рівнях у порядку встановленому ЗКУ, ВКУ, ЗУ «Про землеустрій», ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядком визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим господарської діяльності в них, затвердженим постановою КМУ від 08.05.1996 р. № 486. Відомості про затверджені межі водоохоронних зон підлягають внесенню до ДЗК.

Якщо крутизна схилів перевищує три градуси, мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Пунктом 11 Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим господарської діяльності в них, затвердженому постановою КМУ від 08.05.1996 р. № 486 передбачено, що водоохоронна зона морів, морських заток і лиманів, як правило, збігається з прибережною захисною смугою і визначається шириною не менш як 2 кілометрів від урізу води. Межі водоохоронних зон навколо інших водних об'єктів встановлюються з урахуванням рельєфу місцевості, затоплення, підтоплення, інтенсивності берегоруйнування, конструкції інженерного захисту берега, а також цільового призначення земель, що входять до складу водоохоронної зони.

Водоохоронна зона має *внутрішню* та *зовнішню* межу. Перша збігається з мінімальним рівнем води у водному об'єкті, а друга як правило, прив'язується до наявних контурів сільськогосподарських угідь, шляхів, лісосмуг, меж заплав, надзаплавних терас, бровок схилів, балок та ярів і визначається найбільш віддаленою від водного об'єкта лінією: затоплення при максимальному повеневому (паводковому) рівні води, що повторюється один раз за 10 р.; берегоруйнування, тимчасового та постійного підтоплення земель; ерозійної активності; берегових схилів і сильноеродованих земель; зони санітарної охорони джерел питного водопостачання; розрахункової зони переробки берегів; лісових насаджень, що найбільшою мірою сприяють охороні вод із зовнішньою межею не менш як 1000 метрів від урізу меженного рівня води; усіх земель відводу на існуючих меліоративних системах, але не менш як 200 метрів від бровки каналів чи дамб (пп. 7, 8 Порядком визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим господарської діяльності в них, затверджений постановою КМУ від 08.05.1996 р. № 486).

У водоохоронній зоні забороняється: 1) використання стійких та сильнодіючих пестицидів; 2) розміщення кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації; 3) скидання неочищених стічних вод з використанням балок, кар'єрів, струмків тощо (ст. 87 ВКУ).

Відповідно до ч. 4 ст. 87 ВКУ в окремих випадках у водоохоронній зоні може бути дозволено добування піску і гравію за межами земель водного фонду на сухій частині заплави, у праруслах річок за погодженням з обласними, Київською, Севас-

топольською міськими державними адміністраціями, органом виконавчої влади АРК з питань охорони навколишнього природного середовища, Держводагентством та центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері геологічного вивчення та раціонального використання надр.

Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності. Вони встановлюються на земельних ділянках всіх категорій земель (крім земель морського і внутрішнього водного транспорту) 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. Землі прибережних захисних смуг перебувають лише у державній або комунальній власності та можуть надаватися лише у користування для визначених законом цілей (ст. 61 ЗКУ, ст. 88 ВКУ)

У межах населених пунктів прибережні захисні смуги встановлюються згідно з комплексними планами та генеральними планами населених пунктів, а в разі їх відсутності або коли зазначеною містобудівною документацією межі таких смуг не встановлені прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

- для малих річок, струмків і потічків, ставків площею менше 3 га – 25 метрів;
- для середніх річок, водосховищ на них, ставків площею більше 3 га – 50 метрів;
- для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів.
- уздовж морів та навколо морських заток і лиманів – не менше 2 кілометрів.

Відповідно до ст. 89 ВКУ у прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах **забороняється:**

- 1) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і заліснення у встановленому порядку), а також садівництво та городництво;
- 2) зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- 3) влаштування літніх таборів для худоби;
- 4) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикор-

донних знаків, прикордонних просік, комунікацій), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;

5) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;

6) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;

7) випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого Міндовкілля.

Прибережні захисні смуги у межах водоохоронної зони можуть використовуватися для провадження господарської діяльності лише за умови обов'язкового виконання вимог, передбачених ст.ст. 88, 89 та 90 ВКУ. У прибережних захисних смугах дозволяються реконструкція, реставрація та капітальний ремонт існуючих об'єктів. Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. При цьому, не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

Пляжною зоною є прилегла до урізу води частина прибережної захисної смуги уздовж морів, навколо морських заток і лиманів з шириною не менше 100 метрів від урізу води, яка виділяється та облаштовується для безперешкодного та безоплатного користування з режимом обмеженої господарської діяльності.

Пляжна зона планується містобудівною документацією різного рівня або документацією із землеустрою, а її межі встановлюються за проектами землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель. Вона не встановлюється на землях морського транспорту, а також на земельних ділянках, на яких розташовані військові та інші оборонні об'єкти, рибогосподарські підприємства (ст. 60 ЗКУ, ст. 88 ВКУ).

Користування пляжною зоною здійснюється з дотриманням вимог щодо охорони морського середовища, прибережної захисної смуги від забруднення та засмічення і вимог санітарного законодавства. В порядку загального водокористування громадянам та іншим особам забезпечується безперешкодний та безоплатний доступ до узбережжя морів, морських заток, лиманів та островів у внутрішніх морських водах у межах пляжної зони, до

берегів річок, водойм та островів для загального водокористування, крім земель охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон та зон особливого режиму використання земель, а також земельних ділянок, на яких розташовані гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди, об'єкти підвищеної небезпеки, пансіонати, об'єкти реабілітації, спорту, санаторії та інші лікувально-оздоровчі заклади, дитячі оздоровчі табори, що мають відповідні передбачені законом документи на споруди та на провадження відповідної діяльності, об'єкти природно-заповідного фонду, об'єкти культурної спадщини.

Земельні ділянки **смуг відведення** з особливим режимом використання виділяються для забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування каналів зрошувальних і осушувальних систем, гідротехнічних та гідрометричних споруд, водойм і гребель на берегах річок.

Земельні ділянки в межах смуг відведення надаються для створення водоохоронних насаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ тощо. Їх розміри та режим використання визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку за погодженням з обласними, Київською, Севастопольською міськими державними адміністраціями, органом виконавчої влади АРК з питань охорони навколишнього природного середовища та Держводагентством (ст. 92 ВКУ).

Берегові смуги водних шляхів встановлюються на судноплавних водних шляхах за межами міських поселень для проведення робіт, пов'язаних з судноплавством. Їх розмір визначається шириною не менше 20 метрів від урізу води вглиб берега при середньо-багаторічному рівні води у межах природних ділянок річок і нормальному підпірному рівні у межах штучно створених водних шляхів. При цьому, на березі, що має ухил більше 45 градусів, берегова смуга водного шляху визначається вглиб берега від його краю.

Разом з тим право користування береговою смугою водних шляхів не поширюється на особливо охоронювані природні території, земельні ділянки, на яких розміщені гідротехнічні та меліоративні споруди.

Перелік внутрішніх морських вод і внутрішніх морських водних шляхів, віднесених до категорії судноплавних, затверджений постановою КМУ від 09.02.2022 р. № 136.

Розміри земельних ділянок у берегових смугах судноплавних водних шляхів для проведення робіт, пов'язаних із судноплавством, і розміщення необхідних споруд для річкового флоту визначаються за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок або за іншою документацією із землеустрою, на підставі якої здійснюється формування земельних ділянок, що погоджується та затверджується в порядку, встановленому ст. 186 ЗКУ.

Порядок установаження берегових смуг водних шляхів та користування ними, затверджений постановою КМУ від 14.04.1996 р. № 347, відповідно до якого у межах берегових смуг водних шляхів **дозволяється** (п. 6):

- влаштування причалів, установаження пристроїв для навантаження і розвантаження самохідних суден і барж, тимчасових пристроїв для швартування суден і наплавних споруд, а також тимчасове зберігання вантажів та механічної тяги суден;
- установаження берегових навігаційних знаків;
- установаження гідрометрологічних постів;
- зберігання твердого палива для суден підприємств і організацій водного транспорту, а також тимчасове зберігання суднового обладнання;
- влаштування тимчасових зимових приміщень і проведення інших робіт у разі випадкової зимівлі чи виходу з експлуатації судна.

При цьому на берегових смугах водних шляхів забороняється діяльність, що суперечить їх цільовому призначенню, а господарська діяльність обмежується відповідно до ст. 89 ВКУ.

§ 3. Правове регулювання використання земель водного фонду

Хоча визначення правового режиму земель водного фонду є предметом спільного регулювання екологічного, земельного, водного та іншого законодавства, але порядок надання земельних ділянок водного фонду в користування та припинення такого права встановлюється виключно земельним законодавством.

Землі водного фонду можуть надаватися у постійне користування, в оренду, на праві земельного сервітуту, а також користу-

вання ними може здійснюватися у порядку загального та спеціального водокористування.

Земельні ділянки водного фонду за рішенням органів державної влади або органів місцевого самоврядування (згідно поновачень ст. 122 ЗКУ) надаються у постійне користування:

- ♦ *державним водогосподарським організаціям* для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, а також ведення аквакультури тощо;

- ♦ *державним підприємствам* для розміщення та догляду за державними об'єктами портової інфраструктури;

- ♦ *державним рибогосподарським підприємствам, установам і організаціям* для ведення аквакультури;

- ♦ *військовим частинам Держприкордонслужби у межах прикордонної смуги* з метою забезпечення національної безпеки і оборони для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій (ч. 2 ст. 59 ЗКУ).

Стаття 85 ВКУ також передбачає можливість надання земельних ділянок водного фонду у постійне користування не лише державним водогосподарським спеціалізованим організаціям, а й іншим підприємствам, установам і організаціям, в яких створено спеціалізовані служби по догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами та підтриманню їх у належному стані.

Отже, перелік **суб'єктів**, які можуть бути постійними користувачами земельних ділянок водного фонду є чітко визначений, як і цілі, для яких вони можуть передаватися даним суб'єктам у постійне користування.

На умовах оренди громадянам України, іноземцям та особам без громадянства, об'єднанням громадян, підприємствам, установам, організаціям, релігійним організаціям, іноземним юридичним особам можуть передаватися земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, ставки, озера, водосховища (крім водосховищ комплексного призначення), інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва (аквакультури), культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреацій-

них, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об'єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створені земельні ділянки для будівництва та експлуатації об'єктів портової інфраструктури та інших об'єктів водного транспорту (ч. 3 ст. 59 ЗКУ, ст. 51 ВКУ).

Передача земельних ділянок водного фонду для кожної із зазначених потреб має свої особливості та окрім ЗКУ, ВКУ та ЗУ «Про оренду землі» також визначається ЗУ «Про рибне господарство, промислове рибальство та охорону водних біоресурсів», ЗУ «Про тваринний світ», ЗУ «Про аквакультуру», ЗУ «Про туризм», ЗУ «Основи законодавства України про охорону здоров'я» та іншими законодавчими актами.

При цьому не підлягають передачі в оренду для рибогосподарських потреб водні об'єкти, що використовуються для питних потреб або розташовані в межах територій та об'єктів, що перебувають під охороною відповідно до ЗУ «Про природно-заповідний фонд України».

При наданні в оренду земельних ділянок, на яких розташовані водні об'єкти, обов'язковою умовою є наявність затвердженого **паспорта водного об'єкта**, порядок розроблення якого затверджений наказом Міндовкілля від 18.05.2013 р. № 775/23307.

Право оренди земельної ділянки під водним об'єктом поширюється на такий водний об'єкт і вони разом передаються у користування за **типовим договором оренди землі в комплексі з розташуванням на ній водним об'єктом** (затвердженим постановою КМУ від 02.06.2021 р. № 572), погодженим з Держводагентством, у порядку, визначеному земельним законодавством. Тож, орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату окремо за водний об'єкт (за Методикою визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти, затвердженою наказом Міндовкілля від 28.05.2013 р. № 236) та окремо за земельну ділянку під таким водним об'єктом відповідно до її затвердженої нормативної грошової оцінки.

Користування земельними ділянками водного фонду здійснюється з урахуванням вимог щодо охорони річок і водойм від забруднення, засмічення та замулення, а також з дотриманням правил архітектури планування приміських зон та санітарних вимог у порядку, затвердженому КМУ від 13.05.1996 р. № 502.

У разі надання права користування пляжною зоною (культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей) землекористувачі зобов'язані забезпечити безперешкодний та безоплатний прохід вздовж берега моря, морської затоки чи лиману. Обмеження у будь-який спосіб проходу вздовж берега моря, морської затоки чи лиману в межах пляжної зони чи справляння за нього плати є підставою для припинення права користування пляжною зоною за рішенням суду (ст. 88 ВКУ). Влаштовані у прибережних захисних смугах огорожі або інші конструкції демонтуються їхніми власниками протягом 10-ти днів після одержання письмової вимоги місцевої державної адміністрації чи виконавчого органу сільської, селищної чи міської ради. У разі невиконання такої вимоги зазначені огорожі або інші конструкції демонтуються за рішеннями місцевої державної адміністрації чи виконавчого органу сільської, селищної чи міської ради. При цьому видатки відповідного місцевого бюджету, пов'язані з демонтажем зазначених огорож або інших конструкцій, відшкодовуються їхніми власниками (ч. 5 ст. 61 ЗКУ).

Обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою водного фонду може здійснюватися **на праві земельного сервітуту** для: прокладання та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій; прокладання на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем; відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми та для інших потреб (ст. ст. 98, 99 ЗКУ). Про правовий режим земельного сервітуту див. п. 2 Розділу «Обмеження прав на землю».

Використання земельних ділянок водного фонду також може здійснюватися у порядку **загального і спеціального водокористування**.

Загальне водокористування здійснюється громадянами безкоштовно, без закріплення водних об'єктів (і земельних ділянок) за окремими особами та без надання відповідних дозволів для задоволення їх потреб (купання, плавання на прогулянкових суднах, любительське і спортивне рибальство, водопій тварин, забір води

з водних об'єктів без застосування споруд або технічних пристроїв та з криниць). З метою охорони життя і здоров'я громадян, охорони навколишнього природного середовища та з інших передбачених законодавством підстав районні і міські ради за поданням уповноважених державних органів можуть встановлювати обмеження загального водокористування (ч.ч. 1, 2 ст. 47 ВКУ).

На водних об'єктах, не наданих в оренду загальне водокористування визнається дозволеним без обмежень. А на орендованих водних об'єктах – допускається на умовах, встановлених водокористувачем, за погодженням з органом, який надав водний об'єкт в оренду. На орендаря (водокористувача) покладається обов'язок доводити до відома населення умови водокористування, а також про встановлені обмеження загального водокористування на водному об'єкті, наданому в оренду. У разі якщо орендарем (водокористувачем) або відповідною радою не встановлено таких умов, загальне водокористування визнається дозволеним без обмежень (ч.ч. 4-6 ст. 47 ВКУ).

Спеціальне водокористування – це забір води з водних об'єктів із застосуванням споруд або технічних пристроїв, використання води та скидання забруднюючих речовин у водні об'єкти, включаючи забір води та скидання забруднюючих речовин із зворотними водами із застосуванням каналів, яке здійснюється юридичними і фізичними особами на підставі виданого територіальними органами Держводагентства дозволу на спеціальне водокористування для задоволення питних потреб населення, а також для господарсько-побутових, лікувальних, оздоровчих, сільськогосподарських, промислових, транспортних, енергетичних, рибогосподарських (у тому числі для цілей аквакультури) та інших державних і громадських потреб (ст.ст. 48, 49 ВКУ).

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. В чому полягає основне призначення земель водного фонду?
2. Назвіть види цільового призначення земель водного фонду.
3. Яким є склад земель водного фонду?
4. Які органи здійснюють управління у галузі використання та охорони земель водного фонду?
5. Які особливості набуття прав на земельні ділянки водного фонду?

6. Який порядок проведення робіт на землях водного фонду?
7. Визначіть правовий режим водоохоронних зон, порядок їх встановлення та передбачені ними обмеження.
8. Назвіть розміри прибережних захисних смуг та порядок встановлення їх меж.
9. Яка діяльність забороняється в межах прибережних захисних смуг?
10. Де встановлюються пляжні зони та який порядок їх використання?
11. Які характерні риси смуг відведення та берегових смуг водних шляхів?
12. Хто може бути постійними користувачами земельних ділянок водного фонду та з якою метою?
13. Який порядок передачі в користування (оренду) земельних ділянок водного фонду?
14. Які особливості прав та обов'язків користувачів земельних ділянок водного фонду?
15. Який порядок користування земельними ділянками водного фонду на підставі права загального та спеціального водокористування?

РОЗДІЛ 20.

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЕЛЕКТРОННИХ КОМУНІКАЦІЙ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- § 1. Поняття та загальна характеристика земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення*
 - § 2. Правовий режим земель промисловості*
 - § 3. Правовий режим земель транспорту*
 - § 4. Правовий режим земель електронних комунікацій*
 - § 5. Правовий режим земель енергетики (енергетичної системи)*
 - § 6. Правовий режим земель оборони та іншого призначення*
-

§ 1. Поняття та загальна характеристика земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення

Відповідно до ч. 1 ст. 65 ЗКУ «землями промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення визначаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності».

Дана категорія земель поділяється на ряд видів земель в залежності від мети їх надання²⁴³. Насамперед землі промисловос-

²⁴³ Мірошніченко А.М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. 5-те видання, змінене і доповнене. К.: Алерта, 2013. С. 195.

ті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення використовуються для несільськогосподарських потреб, а за основним цільовим призначенням вони можуть використовуватися для різних цілей в залежності від галузей виробничої та іншої діяльності. На землях даної категорії розміщуються різного роду об'єкти.

Суб'єктами права власності та користування землями промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення переважно є державні, комунальні або приватні підприємства, установи та організації, а також фізичні особи-підприємці.

І. Каракас та Т. Харитонova виділяють такі загальні правові ознаки земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення:

- ◇ *спеціальне несільськогосподарське призначення* (переважно у ролі просторово-операційного базису для розміщення об'єктів);

- ◇ *нормування розмірів земельних ділянок* (згідно із затвердженими у встановленому порядку нормами та проектами);

- ◇ *встановлення спеціальних зон всередині та/або навколо об'єктів*;

- ◇ *необов'язковість відведення окремих видів земельних ділянок під лінійними об'єктами* (в межах смуг відведення залізниць під залізничним полотном та його облаштуванням, трубопроводами, лініями зв'язку тощо);

- ◇ *складна внутрішня структура*, яка полягає у тому, що деякі з видів земель цієї категорії можуть поділятися на підвиди²⁴⁴. Приміром, землі залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту є підвидами земель транспорту).

Шкідливий характер виробничої діяльності розташованих на землях даної категорії підприємств обумовлює створення навколо них спеціальних захисних зон (див. п. 1 Розділ 6 «Обмеження прав на землю»).

²⁴⁴ Земельне право України: навчальний посібник. За ред. І.І. Каракаша і Т.Є. Харитонovої. Вид. 2-ге, переробл. і допов. Одеса: Юридична література, 2017. С. 454-455.

§ 2. Правовий режим земель промисловості

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

Землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності (ч. 2 ст. 66 ЗКУ). Суб'єктами постійного користування на ці землі можуть бути лише державні та комунальні підприємства, а інші суб'єкти господарювання лише орендарями (ст.ст. 92, 93 ЗКУ).

Відведення земельних ділянок з цільовим призначенням 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 у власність або у користування здійснюється на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених ч. 2 ст. 134 ЗКУ.

Основним призначенням даної категорії земель є забезпечення діяльності промислових підприємств та експлуатація об'єктів промисловості. Саме на землях промисловості здійснюється підприємницька діяльність, пов'язана з виробництвом продукції, переробкою сировини, розробкою надр тощо.

Згідно Класифікатора в межах категорії земель промисловості можуть бути наступні види цільового призначення:

- ◆ 11.01 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами;

- ◆ 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;

- ◆ 11.03 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств;

- ◆ 11.04 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (ви-

робництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

- ♦ 11.05 Для цілей підрозділів 11.01-11.04, 11.06-11.08 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду;

- ♦ 11.06 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам);

- ♦ 11.07 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення;

- ♦ 11.08 Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами.

Окремі види виробничої діяльності обумовлюють певні особливості використання земель промисловості. Приміром, *підприємства гірничодобувної промисловості* для отримання у користування земельних ділянок для розміщення та експлуатації гірничодобувних підприємств повинні спочатку оформити в установленому КУпН порядку спеціальний дозвіл на користування надрами.

Статтею 58 КУпН встановлено **заборону** на проектування і будівництво населених пунктів, промислових комплексів та інших об'єктів без попереднього геологічного вивчення ділянок надр, що підлягають забудові. **Забудова** площ залягання корисних копалин загальнодержавного значення, а також будівництво на ділянках їх залягання споруд, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, допускаються у виняткових випадках, за умови здійснення заходів, які забезпечать можливість видобування з надр корисних копалин, та лише за погодженням з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері геологічного вивчення та раціонального використання надр, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони праці. Положення про порядок забудови площ залягання корисних копалин загальнодержавного значення, затверджений постановою КМУ від 17.01.1995 р. № 33.

Ще одним різновидом земель промисловості є **землі індустріальних (промислових) парків**, їх правовий режим визначається ЗКУ та ЗУ «Про індустріальні парки».

Під *індустріальним (промисловим) парком* розуміється визначена ініціатором його створення відповідно до містобудівної документації територія, облаштована відповідною інфраструктурою,

у межах якої учасники індустріального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), альтернативної енергетики, зберігання енергії, а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і електронних комунікацій на умовах, визначених законодавством та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку (п. 3 ч. 1 ст. 1 ЗУ «Про індустріальні парки»).

Відповідно до ст. 8 ЗУ «Про індустріальні парки» земельна ділянка, яка планується для використання з метою створення та функціонування індустріального парку, може розташовуватися у межах або за межами населених пунктів і повинна відповідати таким вимогам: 1) належати до земель промисловості; 2) бути придатною для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією; 3) площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок повинна становити не менше 10-ти га та не більше 1-ї тис. га.

Індустріальні парки можуть створюватися на землях державної, комунальної та приватної власності за рішенням їх власників (розпорядників) або орендарів земельних ділянок. При цьому, використання земельних ділянок у межах індустріального парку на землях державної чи комунальної власності має свої особливості та здійснюється з дотриманням таких умов: 1) строк використання земельної ділянки у межах індустріального парку повинен бути не менше 30-ти р. з дня прийняття рішення про його створення; 2) використання земельних ділянок у межах індустріальних парків повинно відповідати санітарно-епідеміологічним та екологічним вимогам (ст.ст. 5, 6, 9 ЗУ «Про індустріальні парки»).

На ініціатора створення індустріального парку покладено обов'язок розробити і затвердити концепцію індустріального парку, яка має містити відомості про: назву індустріального парку; мету, завдання його створення та функціональне призначення індустріального парку; місце розташування, розмір земельної ділянки та об'єкти, розміщені на ній, у тому числі об'єкти виробничого призначення (за наявності) та інші (див. ст. 17 ЗУ «Про індустріальні парки»).

Відомості про створені індустріальні парки вносяться до **Реєстру індустріальних парків** згідно Порядку ведення Реєстру

індустріальних (промислових) парків, затвердженому постановою КМУ від 19.01.2022 р. № 27.

На території створеного індустріального парку можуть розміщуватися такі об'єкти: офіси керуючої компанії, учасників та інших суб'єктів індустріального парку, фінансові установи, об'єкти маркетингу та реклами; заклади дошкільної освіти, заклади загальної середньої освіти, заклади вищої, фахової перед вищої та професійної (професійно-технічної) освіти; наукові парки, акселератори, лабораторії з розвитку інноваційних технологій; багатопільові зали для проведення наукових конференцій та інших заходів; пожежні частини; озеленені території; виробничі, складські будівлі та споруди, об'єкти логістичної інфраструктури; інженерні будівлі та споруди; об'єкти поводження з відходами (крім захоронення відходів); інші об'єкти, не заборонені законодавством (ст. 11¹ ЗУ «Про індустріальні парки»).

Планування використання земель промисловості визначається з врахуванням ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та інших нормативно-правових актів в межах виробничої території (як виду функціонального призначення території), до яких відносяться території підприємств (їх груп), об'єктів, транспортної інфраструктури, складської забудови, інноваційного розвитку в складі промислових зон, промислових районів.

В свою чергу, за функціональним використанням територія підприємства з урахуванням конкретних містобудівних умов та особливостей виробництва також **роздається на зони:** *передзаводську* (за межами або в межах земельної ділянки підприємства); *виробничу*; *підсобну*; *складську* (пп. 7.2.7 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

Враховуючи вплив виробничої діяльності промислових підприємств на стан довкілля, встановлені певні заборони щодо їх *формування і планування*. Зокрема **не допускається розміщення виробничих територій** (а відтак і земель промисловості): у першому та другому поясі зони санітарної охорони джерел водопостачання; у першій зоні округа санітарної охорони курортів; у межах прибережних захисних смуг; на землях природно-заповідного фонду, історико-культурного, рекреаційного, оздоровчого та іншого природоохоронного призначення; на земельних ділянках, забруднених органічними та радіоактивними відходами; у зонах можливого катастрофічного затоплення в результаті

руйнування гребель або дамб та в інших випадках (пп. 7.2.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

Навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти створюються **охоронні зони** (ст. 112 ЗКУ). Навколо промислових об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, а також з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови створюються **санітарно-захисні зони** (ст. 114 ЗКУ, СанПіН планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом МОЗ від 19.06.1996 р.).

§ 3. Правовий режим земель транспорту

Загалом суспільні відносини, пов'язані з використанням земельних ділянок для транспорту врегульовані ЗКУ, Повітряним кодексом України, ЗУ «Про транспорт», ЗУ «Про автомобільний транспорт», ЗУ «Про залізничний транспорт», ЗУ «Про трубопровідний транспорт» ЗУ «Про морські порти», ЗУ «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» та іншими нормативно-правовими актами.

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

Розміри земельних ділянок, що надаються для потреб транспорту законодавством не передбачені, вони можуть визначатися документацією із землеустрою з врахуванням затвердженого комплексного плану, генерального плану населеного пункту, плану зонування, детального плану території, а також проектно-технічної документації. Розміщення споруд та інших об'єктів транспор-

ту на земельних ділянках, наданих в користування підприємствам транспорту потребує погодження з місцевими органами державної влади та органами місцевого самоврядування з урахуванням особливостей, передбачених спеціальними законами.

На підприємства транспорту покладаються обов'язки: раціонально використовувати надані їм земельні ділянки відповідно до наданих потреб, не порушувати інтереси інших землекористувачів, не допускати заболочення, погіршення якості земель і забруднення їх промисловими та іншими відходами, неочищеними стоками, вживати заходів для захисту ґрунтів від ерозії, здійснювати укріплення ярів, крутих схилів, пісків, а також додержувати інших вимог щодо охорони земель. Відповідальність за виконання зазначених обов'язків покладається на керівників (власників) підприємств, установ і організацій транспорту (ст. 11 ЗУ «Про транспорт»).

На земельних ділянках, наданих у користування підприємствам транспорту, можуть встановлюватися **охоронні зони з особливими умовами землекористування** з метою забезпечення належної експлуатації споруд та інших об'єктів транспорту, а також охорони земель від негативного впливу зазначених об'єктів.

Згідно із ч. 1 ст. 6 ЗУ «Про транспорт» перевезення пасажирів, вантажів, багажу та пошти, надання інших транспортних послуг, експлуатація і ремонт шляхів сполучення здійснюються залізницями, пароплавствами, суб'єктами господарювання у морських портах, автомобільними, авіаційними, дорожніми підприємствами та організаціями, якщо це передбачено їх статутами. У зв'язку з наведеним у межах категорії земель транспорту виокремлюють землі: залізничного транспорту, морського транспорту, внутрішнього водного транспорту, автомобільного транспорту та дорожнього господарства, авіаційного транспорту, трубопровідного транспорту, міського електротранспорту.

Згідно Класифікатора в межах категорії земель транспорту можуть бути наступні види цільового призначення:

- ♦ 12.01 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту;
- ♦ 12.02 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту;
- ♦ 12.03 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту;

- ◆ 12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства;
- ◆ 12.05 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту;
- ◆ 12.06 Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту;
- ◆ 12.07 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту;
- ◆ 12.08 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій;
- ◆ 12.09 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту;
- ◆ 12.10 Для цілей підрозділів 12.01-12.09, 12.11-12.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду;
- ◆ 12.11 Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу;
- ◆ 12.12 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам);
- ◆ 12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні.

Землі транспорту можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Разом з тим законодавство визначає, що землі під державними та комунальними залізницями, об'єктами державної або комунальної власності повітряного і трубопровідного транспорту не можуть передаватися із державної або комунальної власності у приватну власність (п. «б» ч. 4 ст. 83, п. «б» ч. 4 ст. 84 ЗКУ).

До земель залізничного транспорту належать землі, надані в користування підприємствам і організаціям залізничного транспорту в межах смуг відведення залізниць під залізничним полотном та його облаштуванням, станціями з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації; під захисними та укріплювальними насадженнями, службовими, культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту (ст. 68 ЗКУ, ч. 2 ст. 6 ЗУ «Про залізничний транспорт»).

Слід відзначити, що оскільки правовий режим земель залізничного транспорту визначений законодавством, то наявність чи

відсутність у підприємства, установи, організації залізничного транспорту документів на користування земельною ділянкою не змінює її правового статусу²⁴⁵. Загальна площа земельних ділянок залізничного транспорту в Україні (без земельних ділянок, розташованих у зоні проведення операції Об'єднаних сил та на території АРК) складає 209400 га²⁴⁶. Утім, процедура оформлення права користування землями залізничного транспорту триває, а документом, який підтверджує їх правовий статус можуть бути плани смуг відведення земель ліній залізниць, затверджені в установленому законом порядку.

До складу залізничного транспорту загалом входять підприємства залізничного транспорту, що здійснюють перевезення пасажирів, вантажів, багажу, пошти, рухомий склад залізничного транспорту, залізничні шляхи сполучення, а також промислові, будівельні, торговельні та постачальницькі підприємства, навчальні заклади, технічні школи, дитячі дошкільні заклади, заклади охорони здоров'я, фізичної культури та спорту, культури, науково-дослідні, проектно-конструкторські організації, підприємства промислового залізничного транспорту та інші підприємства, установи та організації незалежно від форм власності, що забезпечують його діяльність і розвиток (ст. 22 ЗУ «Про транспорт»).

Розмір земельних ділянок залізничного транспорту залежить від розташування виробничо-технологічного комплексу підприємств залізничного транспорту та визначається відповідно містобудівної документації та документації із землеустрою.

Суб'єктом постійного користування земельними ділянками залізничного транспорту є публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до ЗУ «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування».

Основні правила з визначення ширини смуги відведення залізниць України загального користування і зовнішніх під'їзних колій

²⁴⁵ Постанова ВСУ від 24.06.2015 р. у справі № 3-305гс15. URL: https://protocol.ua/ru/postanova_vsu_vid_24_06_2015_roku_u_spravi_3_305gs15/.

²⁴⁶ Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України (щодо покращення адміністрування окремих податків і зборів)». URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/G106243A?an=3>.

передбачені Державним стандартом України (далі – ДСТУ) Н Б В.2.3-27:2011 «Споруди транспорту. Залізниці. Визначення ширини смуги відведення». Відповідно до цих норм ширину смуги відведення визначають наступні основні умови і фактори: рельєф місцевості; особливі природні умови (ділянки колії, розташовані на болотах, слабких основах, із підтопленням від тимчасових водотоків і водоймищ, у зоні утворення ярів, на зсувах тощо); конфігурація (поперечний профіль) земляного полотна; розміри штучних споруд; площі для технологічних будівель, споруд та обладнання залізничного транспорту; необхідність створення захисту колій від снігових або піщаних заметів; заліснення місцевості.

Навколо земель залізничного транспорту можуть **встановлюватися охоронні зони** для забезпечення у межах смуги відведення нормальної експлуатації та збереження залізничних колій, ліній електропостачання та зв'язку, інших пристроїв та об'єктів залізничного транспорту загального користування, а також у місцях, де є небезпека зсувів, обвалів, розмивів, селей, снігозанесень та інших небезпечних впливів (ч. 3 ст. 6 ЗУ «Про залізничний транспорт»).

Згідно із ч. 1 ст. 69 ЗКУ, яка кореспондується із ст. 25 ЗУ «Про транспорт», **до земель морського транспорту** належать землі, надані в користування під: а) морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загально-портового і комплексного обслуговування флоту; б) гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт. *До земель морського транспорту не належать* території, насипані або намиті в акваторії за кошти портів (останні належать до земель водного фонду).

Земельні ділянки в межах території морських портів можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. При цьому законодавство встановлює **заборону на приватизацію та/або відчуження** у будь-який спосіб земельних ділянок, на яких розташовані стратегічні об'єкти портової інфраструктури або, які забезпечують діяльність адміністрації морських портів України. Земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти портової інфраструктури, можуть передаватися в користування приватному

партнеру (концесіонеру) відповідно до положень ЗКУ та ЗУ «Про державно-приватне партнерство» (ст. 24 ЗУ «Про морські порти»).

Управління у галузі використання та охорони земель морського транспорту здійснюють розпорядники цих земель, центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сферах морського і внутрішнього водного транспорту та інші органи. Приміром, Порядок погодження відведення землі та водного простору для торговельного мореплавства, а також проектів будівництва або виконання інших робіт в зоні дії навігаційного обладнання і морських шляхів визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сферах морського і внутрішнього водного транспорту (ч. 2 ст. 12 Кодексу торговельного мореплавства України).

Проведення робіт на землях морського порту або вирішення питання щодо базування риболовних суден до морських портів приймається за погодженням із *центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері рибного господарства* (ст. 46 ЗУ «Про рибне господарство, промислове рибальство та охорону водних біоресурсів»).

Відведення земельних ділянок та водного простору для торговельного мореплавства, а також проектів будівництва або виконання інших робіт у зоні дії навігаційного обладнання та морських шляхів *погоджує центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері морського транспорту* (ч. 2 ст. 12 Кодексу торговельного мореплавства України).

На землях прилеглих до земель морського транспорту, а саме на підходах до портів (каналів), мостових, кабельних і повітряних переходів, водозабірних та інших об'єктів відповідно до закону можуть встановлюватись **обмеження у використанні земель** (ч. 2 ст. 69 ЗКУ).

Згідно із ст. 70 ЗКУ та ст. 28 ЗУ «Про транспорт» **до земель внутрішнього водного транспорту** належать території річкових портів (терміналів), а також землі під:

- а) причальними спорудами, операційними акваторіями причальних споруд і затонами з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують внутрішній водний транспорт;
- б) пасажирськими вокзалами, павільйонами і причалами;

в) судновими ходами, судноплавними каналами, судноплавними і захисними гідротехнічними спорудами внутрішніх водних шляхів;

г) берегоукріплювальними спорудами та насадженнями;

г) вузлами зв'язку, радіоцентрами і радіостанціями;

д) будівлями, береговими навігаційними знаками та іншими спорудами для обслуговування водних шляхів, судноремонтними і суднобудівними заводами, ремонтно-експлуатаційними базами, майстернями, судноверф'ями, відстійно-ремонтними пунктами, складами, матеріально-технічними базами, інженерними мережами, службовими та культурно-побутовими будівлями, іншими об'єктами, що забезпечують роботу внутрішнього водного транспорту.

Для робіт, пов'язаних із судноплавством і сплавом на внутрішніх водних шляхах, поза населеними пунктами виділяється у встановленому порядку берегова смуга (землі берегової смуги не вилучаються у землекористувачів).

Землі внутрішнього водного транспорту можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. *Суб'єктами права користування* цих земель можуть бути державні, комунальні, приватні підприємства, установи та організації, а також фізичні особи.

До земель автомобільного транспорту належать землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничими спорудами, службово-технічними будівлями, станціями технічного обслуговування, автозаправними станціями, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, авторемонтними заводами, базами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та для перечеПЛення, службовими та культурно-побутовими будівлями, а також іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту (ч. 1 ст. 71 ЗКУ).

До земель дорожнього господарства належать землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені

споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг, а саме:

а) паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди;

б) майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу;

в) будинки (в тому числі жилі) та споруди дорожньої служби з виробничими базами;

г) захисні насадження (ч. 2 ст. 71 ЗКУ).

Автомобільні шляхи сполучення характеризуються притаманною їм інфраструктурою, а саме розміщенням автомобільних доріг, які призначені для руху транспортних засобів і пішоходів з усіма розміщеними на них спорудами (ч. 1 ст. 21 ЗУ «Про дорожній рух»), автовокзалів, автостанцій, зупинок автобусних маршрутів загального користування, майданчиків для розвороту і відстою автобусів у початкових і кінцевих пунктах маршрутів, стоянок таксі, вантажних терміналів (автопортів), вантажних автомобільних станцій, контейнерних пунктів та об'єктів дорожнього сервісу²⁴⁷.

Технічні вимоги до визначення меж смуг відведення автомобільних доріг загального користування, а також зони і площі земельних ділянок для розміщення транспортних розв'язок, передбачені ДСТУ Б В.2.3-33:2016 «Автомобільні дороги. Визначення меж смуг відведення».

Деякі особливості правового режиму земель дорожнього господарства визначені Єдиними правилами ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правила користування ними та охорони, затверджені постановою КМУ від 30.03.1994 р. № 198.

Відповідно до цих правил погодження проектів будівництва, реконструкції і ремонту автомобільних доріг, залізничних переїздів, комплексів дорожнього сервісу та інших споруд у межах смуги відведення автомобільних доріг або «червоних ліній» міських вулиць і доріг здійснюється відповідними підрозділами Національної поліції на підставі абз. 5 ч. 1 ст. 52³ ЗУ «Про дорожній рух» (п. 20).

²⁴⁷ Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар. За заг. ред. В.І. Семчика. 3-є вид., перероб і доп. К.: Видавничий дім «Ін Юре», 2007. С. 260.

Забороняється будівництво житлових будинків, господарських і промислових споруд у придорожній зоні автомобільних доріг загального користування на такій відстані від краю проїзної частини:

- на ділянках доріг державного значення I, II і III категорій, що побудовані або будуються в обхід міст і селищ міського типу, сільських населених пунктів – не менше ніж 100 метрів;

- на під'їздах до обласних і великих промислових центрів – 50 метрів;

- на ділянках доріг державного значення між населеними пунктами – 32,5 метра (п. 23 Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правила користування ними та охорони, затверджених постановою КМУ від 30.03.1994 р. № 198).

На власників та користувачів земельних ділянок, що межують із смугою відведення автомобільних доріг загального користування або «червоних ліній» вулиць і доріг міст та інших населених пунктів, покладаються обов'язки:

- утримувати в належному стані виїзди з цих ділянок, запобігати винесенню на дорожні об'єкти землі, каміння та інших матеріалів, сміття;

- установлювати і утримувати в справному стані огорожі і вживати заходів для запобігання неконтрольованому виходу худоби та свійської птиці на дорожні об'єкти;

- у місцях розміщення споруд побутово-торговельного призначення та інших будинків і споруд масового відвідування влаштовувати місця для стоянки транспортних засобів і виїзду на дорожні об'єкти;

- інші обов'язки (пп. 24, 25 Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правила користування ними та охорони, затверджених постановою КМУ від 30.03.1994 р. № 198).

До земель авіаційного транспорту ч. 1 ст. 72 ЗКУ відносить землі під:

- а) аеропортами, аеродромами, відокремленими спорудами (об'єктами управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисними та іншими спорудами), службово-технічними територіями з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту;

б) вертольотними станціями, включаючи вертольотодроми, службово-технічними територіями з усіма будівлями та спорудами;

в) ремонтними заводами цивільної авіації, аеродромами, вертольотодромами, гідроаеродромами та іншими майданчиками для експлуатації повітряних суден;

г) службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту.

Земельні ділянки, що перебувають у державній чи комунальній власності та необхідні для функціонування аеропортів (аеродромів), можуть надаватися в постійне користування або в оренду підприємствам, установам та організаціям, що провадять авіаційну та неавіаційну діяльність, у порядку встановленому ЗКУ. Тож, **основною метою** використання цих земель є забезпечення аеродромної діяльності. Разом з тим, землі аеропортів (аеродромів) також можуть використовуватись для заходів тимчасового характеру, які не пов'язані із забезпеченням аеродромної діяльності шляхом передачі їх в оренду їх розпорядником за погодженням з власником аеродрому та уповноваженим органом з питань цивільної авіації (ст. 74 Повітряного кодексу України).

На приаеродромній території відповідно до закону запроваджується особливий режим використання земель, визначений ЗКУ, Повітряним кодексом України та іншими нормативно-правовими актами.

Нормативно термін **«приаеродромна територія»** визначається як *«обмежена регламентованими розмірами місцевість навколо зареєстрованого згідно із встановленим порядком аеродрому (вертодрому) або постійного злітно-посадкового майданчика, до якої встановлені спеціальні вимоги щодо розташування різних об'єктів, а їх висота контролюється з урахуванням умов безпеки маневрування, зльоту та заходу на посадку повітряних суден»* (п. 84 ч. 1 ст. 1 Повітряного кодексу України).

Інформацію про розміри приаеродромної території експлуатант аеродрому або постійного злітно-посадкового майданчика чи уповноважена ним особа зобов'язані доводити до відома відповідних органів місцевого самоврядування, на території здійснення повноважень яких знаходиться земельна ділянка авіаційного транспорту. Розмір приаеродромної території залежить від розмірів аеродрому та визначається авіаційними правилами України без спеціального розроблення проектної документації.

На приаеродромній території ст. 69 Повітряного кодексу України передбачений особливий порядок здійснення діяльності, яка може вплинути на безпеку авіації та створити перешкоди для роботи наземних засобів зв'язку, навігації та спостереження Тож, будівлі і природні об'єкти, розташовані на приаеродромній території, не повинні становити загрози для польотів повітряних суден.

Органи місцевого самоврядування та органи державної влади при розробленні комплексних планів або генеральних планів населених пунктів на довгостроковий період зобов'язані визначити в них земельні ділянки, необхідні для розвитку аеропортів (аеродромів).

Визначення умов забудови (здійснення будівництва) та використання землі на приаеродромній території здійснюється під час планування територій шляхом розроблення та затвердження містобудівної документації відповідно до ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» з урахуванням затверджених в установленому законом порядку обмежень використання приаеродромної території (поверхонь обмеження перешкод, зон обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму, захисних зон аеронавігаційного обладнання, а також обмежень, пов'язаних із заходженням на посадку та вильотом на аеродромі, використанням зон для виконання навчально-тренувальних та інших видів польотів) (ч. 3 ст. 69 Повітряного кодексу України).

Порядок визначення у містобудівних умовах та обмеженнях граничної висоти і планувальних обмежень забудови земельних ділянок на приаеродромній території та інформаційної взаємодії з цією метою, затверджений постановою КМУ від 23.12.2012 р. № 1427.

Статтею 75 Повітряного кодексу України встановлені **обмеження** щодо приватизації, продажу, відчуженню, обміну або передачі в заставу аеродромів та аеродромних об'єктів (злітно-посадкові смуги, руліжні доріжки, перони, інші елементи аеродромів), що забезпечують безпеку польотів та перебувають у державній чи комунальній власності (а відтак і земельних ділянок на яких розташовані ці аеродромні об'єкти). При цьому, цілісні майнові комплекси, а також окремі об'єкти інфраструктури, призначені для наземного обслуговування повітряних суден, пасажирів, екіпажів, обробки багажу, пошти, вантажу, об'єкти неавіаційних видів діяльності можуть передаватися в концесію,

оренду в установленому законодавством порядку, за умови збереження цільового призначення таких об'єктів.

Відповідно до ч. 1 ст. 73 ЗКУ **«до земель трубопровідного транспорту належать земельні ділянки, надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів»**.

З наведеної дефініції слідує, що однією із характерних рис земель трубопровідного транспорту є факт надання земельної ділянки під об'єкти трубопровідного транспорту. Разом з тим, на практиці окремі земельні ділянки для розміщення промислових трубопроводів здебільшого не відводяться, а при проведенні земляних або ремонтних робіт особами, які здійснюють будівельно-монтажні роботи з будівництва (нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту) лінійних об'єктів інженерної інфраструктури не вимагається дозвіл на порушення об'єктів благоустрою (ч. 2 ст. 26¹ ЗУ «Про благоустрій населених пунктів»).

У цьому зв'язку, ч. 1 ст. 11 ЗУ «Про трубопровідний транспорт» передбачено більш коректне визначення земель **трубопровідного транспорту** до яких *«належать земельні ділянки, на яких збудовано наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також наземні споруди підземних трубопроводів»* (тобто за фактом збудованих об'єктів трубопровідного транспорту).

Законодавство встановлює **заборону** на передачу із земель державної або комунальної власності у приватну власність земель трубопровідного транспорту, що обумовлює їх перебування у власності держави та/або ТГ (п. «б» ч. 4 ст. 83, п. «б» ч. 4 ст. 84 ЗКУ).

До **об'єктів трубопровідного транспорту** відносяться магістральні та промислові трубопроводи, включаючи наземні, надземні і підземні лінійні частини трубопроводів, а також об'єкти та споруди, основне і допоміжне обладнання, що забезпечують безпечну та надійну експлуатацію трубопровідного транспорту

Уздовж об'єктів трубопровідного транспорту встановлюються **охоронні зони**, які передбачають особливий режим використання земельних ділянок їх власниками та користувачами, а також підприємствами магістральних трубопроводів для забезпечення належних умов їх експлуатації, запобігання їх ушкодженню та для зменшення можливого негативного впливу на людей, суміжні землі, природні об'єкти та довкілля в цілому (ч. 2 ст. 11 ЗУ «Про трубопровідний транспорт»).

Порядок встановлення та розміри охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів визначені ЗУ «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів». Залежно від небезпеки для навколишнього природного середовища, існуючої забудови та інших факторів, що можуть вплинути на безаварійну роботу магістральних трубопроводів, *охоронна зона, встановлена для деяких об'єктів магістральних трубопроводів*, поділяється на окремі внутрішні зони безпеки, розмір яких встановлюється диференційовано за категорією безпеки (ст. 12 цього Закону).

Встановлення охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів не призводить до вилучення земельних ділянок, які розташовані в цих зонах, у їх власників або користувачів, дані земельні ділянки використовуються з відповідними обмеженнями, встановленими законодавством.

До земель міського електротранспорту належать землі (надані) під відокремленими трамвайними коліями та їх облаштуванням, метрополітеном, коліями і станціями фунікулерів, канатними дорогами, ескалаторами, трамвайно-тролейбусними депо, вагоноремонтними заводами, спорудами енергетичного і колійного господарства, сигналізації і зв'язку, службовими і культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи міського електротранспорту (ст. 74 ЗКУ, 35 ЗУ «Про транспорт»).

Характерною рисою даної категорії земель є їх розташування у межах міст, що обумовлює їх використання згідно із затвердженим комплексним планом, генеральними планом міста та іншої містобудівної документації.

Законодавство не містить перешкод щодо приналежності земель міського електротранспорту до земель державної, комунальної або приватної власності. Водночас, розташування цих земель у межах міста обумовлює їх приналежність переважно до комунальної власності міської ТГ, оскільки землі міського електротранспорту використовуються головним чином для задоволення комунально-побутових та соціально-культурних потреб саме міського населення.

Планування розташування та використання земель міського електротранспорту здійснюється на стадії планування територій населених пунктів у контексті якої проектується формування єдиної системи транспортних комунікацій та споруд усіх видів

внутрішнього транспорту, здатних забезпечити функціональну цілісність і соціально-економічні взаємозв'язки з усіма основними функціональними зонами населеного пункту між собою та спорудами зовнішнього транспорту відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН Б.1.1-13:2019 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях», ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

Певною мірою правовий режим земель міського електротранспорту також регулюється Правилами експлуатації трамвая і тролейбуса, затвердженими наказом Міністерства інфраструктури України від 03.02.2020 р. № 36.

§ 4. Правовий режим земель електронних комунікацій

До земель електронних комунікацій належать земельні ділянки, що надаються у порядку, встановленому ЗКУ, у власність або користування фізичним особам – підприємцям та юридичним особам для розташування інфраструктури електронних комунікаційних мереж (ч. 1 ст. 75 ЗКУ).

Відповідно до п. 28 ч. 1 ст. 2 ЗУ «Про електронні комунікації» *електронною комунікацією (телекомунікацією, електрозв'язком)* є передавання та/або приймання інформації незалежно від її типу або виду у вигляді електромагнітних сигналів за допомогою технічних засобів електронних комунікацій. Комплекс технічних засобів електронних комунікацій та споруд, призначених для надання електронних комунікаційних послуг становить *електронну комунікаційну мережу*.

Ширину смуги землі під час проектування, будівництва та реконструкції кабельних, повітряних ліній та ліній проводового мовлення, а також **площу земельних ділянок** для розміщення технічних засобів телекомунікацій та споруд телекомунікацій встановлено ДСТУ Б В.2.4-9:2014 «Лінії та споруди телекомунікацій. Визначення ширини смуги та площі земельних ділянок».

Землі електронних комунікацій можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності, а також використовувати

ватися постачальниками електронних комунікаційних мереж та/або послуг, які відповідно до ЗУ «Про електронні комунікації» внесені до державного реєстру постачальників електронних комунікаційних мереж та/або послуг *на праві постійного користування, оренди*, а також *земельних сервітутів*, встановлених для прокладання під землею електронних комунікаційних мереж та/або усунення їх пошкоджень (ч.ч. 2, 5 ст. 75 ЗКУ).

Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електронних комунікаційних мереж, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо споруд електронних комунікаційних мереж, у тому числі базових станцій мобільного зв'язку, земних станцій супутникового зв'язку та радіорелейних ліній встановлюються **охоронні зони**. Їх правовий режим визначений Правилами охорони ліній електрозв'язку, затвердженими постановою КМУ від 29.01.1996 р. № 135.

Зазначені Правила передбачають порядок забезпечення охорони споруд кабельних, радіорелейних і повітряних ліній електрозв'язку операторів телекомунікацій всіх форм власності, що експлуатуються, перебувають на стадії прийняття в експлуатацію, будуються або лише проектується.

Для наземних і повітряних ліній електрозв'язку встановлюється смуга землі, обмежена паралельними лініями, віддаленими від крайніх проводів повітряних ліній на відстані 2 метра від з кожного боку (абз. 1 п. 2 цих Правил).

На *трасах підземних кабельних ліній електрозв'язку* поза населеними пунктами безпосередньо на трасі кабелю і на деякій відстані від нього встановлюються замірні стовпчики, попереджувальні знаки або маркери, які є орієнтирами траси (абз. 2 п. 2 цих Правил).

Межі охоронних зон на трасах кабелів електрозв'язку на переходах через моря, судноплавні річки, озера, водосховища та канали позначаються в місцях виведення кабелів на берег інформаційними заборонними знаками. При цьому, траси кабельних ліній електрозв'язку в морях зазначаються в повідомленнях мореплавцям, а також наносяться на морські карти (абз. 4 п. 2 цих Правил).

Для повітряних ліній електрозв'язку, що прокладаються в лісових масивах й інших зелених насадженнях, *вирубуються просіки* завширшки не менше за відстань між крайніми проводами 6 метрів або 4 метра (по 3 метра або 2 метра з кожного боку від

крайнього проводу до гілок дерев) в залежності від висоти дерев (п. 3 цих Правил).

§ 5. Правовий режим земель енергетики (енергетичної системи)

Відповідно до ч. 1 ст. 76 *«землями енергетичної системи визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача, крім визначених законом випадків розміщення таких об'єктів на землях іншого цільового призначення».*

ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» наведено більш розширене визначення і склад **земель енергетики** (ст.6) та окремі правові режими *земель енергогенеруючих підприємств* (ст. 7), *земель під виробничими об'єктами* (ст. 8), *земель міждержавної та магістральної електричної мережі* (ст. 9), *землі місцевої (локальної) електричної мережі* (ст. 10), *земель під об'єктами магістральної теплової мережі* (ст. 11).

До земель енергогенеруючих підприємств відносяться земельні ділянки, надані в установленому порядку для розміщення, будівництва та експлуатації об'єктів з виробництва електричної та теплової енергії – ядерних установок і об'єктів, призначених для поводження з радіоактивними відходами, теплових електростанцій, теплоелектроцентралей, гідроелектростанцій, гідроакмулюючих електростанцій, вітроелектростанцій, електростанцій з використанням енергії сонця, геотермальних електростанцій, біоелектростанцій та електростанцій з використанням інших відновлювальних джерел отримання електроенергії (ст. 7 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»).

ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» (ст. 3) встановлені **основні принципи регулювання відносин на землях енергетики та землях**

спеціальних зон об'єктів енергетики, до яких відносяться наступні:

- комплексність заходів, спрямованих на забезпечення дотримання технологічних режимів виробництва і передачі електричної і теплової енергії та безаварійного функціонування і розвитку енергетичної галузі;
- поєднання інтересів забезпечення енергетичної безпеки держави та захисту навколишнього природного середовища;
- пріоритет безпеки життя і здоров'я населення над економічною вигодою від діяльності об'єктів енергетики;
- визнання пріоритету потреб суспільної необхідності на землі енергетики над потребами приватної власності на землю інших осіб;
- гарантування відшкодування розміру втрат і збитків, які можуть бути заподіяні при будівництві та експлуатації об'єктів енергетики власникам і користувачам земельних ділянок.

Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електропередачі встановлюються **охоронні зони**.

Санітарно-захисною зоною об'єктів енергетики вважається територія, яка встановлюється вздовж повітряних та кабельних ліній електропередачі, навколо електростанцій, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів та пристроїв і магістральних теплових мереж, споруд альтернативної енергетики тощо на якій напруга електричного поля перевищує допустимі норми, межі якої регламентуються по обидва боки ліній на певній відстані від проєкції крайніх фазних проводів чи/або кабелів на землю в перпендикулярному до електролінії напрямку. для (ст. 21 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»). Усі види господарської діяльності в санітарно-захисних зонах, дозволені режимом їх використання, можуть проводитися виключно за погодженням з власником об'єкта електроенергетики або уповноваженим ним органом відповідно до ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» (ч. 5 ст. 14 ЗУ «Про ринок електричної енергії»). Гігієнічні вимоги до передавальних радіо-, телевізійних станцій та інших об'єктів, які випромінюють електромагнітну енергію в навколишнє середовище, які поширюються на існуючу житлову забудову, забудову, що проєктується і споруджується, окремі житлові, громадські і виробничі будинки різного відомчого підпоряд-

кування, місця масового відпочинку населення, визначені СанПіН захисту населення від впливу електромагнітних випромінювань, затвердженими наказом МОЗ від 01.08.1996 р. № 239.

Статтею 45 ЗУ «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку» у місцях розташування ядерної установки чи об'єкта, призначеного для поводження з радіоактивними відходами передбачено **встановлення санітарно-захисної зони і зони спостереження**, розміри і межі яких визначаються у проекті згідно з нормами та правилами у сфері використання ядерної енергії, а також узгоджуються з органом державного регулювання ядерної та радіаційної безпеки. У зазначених зонах постійно повинен здійснюватися контроль за радіаційним станом. В її межах забороняється розміщення жилих будинків та громадських споруд, дитячих та лікувально-оздоровчих установ, а також промислових підприємств, об'єктів громадського харчування, допоміжних та інших споруд, не пов'язаних з діяльністю ядерної установки або об'єкта, призначеного для поводження з радіоактивними відходами. При цьому використання земель і водоймищ, розташованих у санітарно-захисній зоні, для народногосподарських цілей можливе лише з дозволу органу державного регулювання ядерної та радіаційної безпеки за погодженням з експлуатуючою організацією за умови обов'язкового проведення радіологічного контролю продукції, яка виробляється (Порядок видачі дозволів на використання земель і водойм, розташованих в санітарно-захисній зоні ядерної установки, об'єкта призначеного для поводження з радіоактивними відходами, уранового об'єкта, затверджений наказом Державної інспекції ядерного регулювання України від 16.01.2012 р. № 8).

Охоронні зони об'єктів енергетики встановлюються навколо зазначених об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодженню, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти. Встановлення охоронних зон уздовж повітряних, підземних, підводних ліній електропередачі, підземних кабельних ліній електропередачі, а також електричних станцій і підстанцій, струмопроводів та пристроїв має своє просторові особливості. Розміри та вимоги охоронних зон визначені ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» та Правилами охорони електричних мереж, затвердженими постановою КМУ від 27.12.2022 р. № 1455.

На землях енергетичної системи також можуть встановлюватися **спеціальні зони об'єктів енергетики** для забезпечення надійної експлуатації та охорони енергогенеруючих об'єктів і об'єктів передачі електричної та теплової енергії, а також безпеки населення і охорони навколишнього природного середовища, до яких відносяться: *санітарно-захисні зони атомних електростанцій; зони спостереження атомних електростанцій; охоронні зони об'єктів енергетики; санітарно-захисні зони об'єктів енергетики; охоронні зони магістральних теплових мереж*. На земельні ділянки, розташовані в межах спеціальних зон об'єктів енергетики встановлюються відповідні обмеження, що не призводить до їх вилучення (викупу) у їх власників чи користувачів земельних ділянок, крім випадків, коли встановлення спеціальних зон призводить до неможливості використання земельних ділянок за цільовим призначенням (ст. 18 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»).

Особливість правового режиму земель енергетичної системи передбачає влаштування навколо них **заборонених зон** гідротехнічних споруд та **контрольованих зон** гідроелектротехнічних споруд.

Відповідно до п. 34 ч. 1 ст. 1 ЗУ «Про ринок електричної енергії» під **забороненою зоною гідротехнічних споруд** розуміється територія, що прилягає до основної огорожі з внутрішнього боку території гідроелектротехнічної споруди, яка обладнана інженерно-технічними засобами та позначена попереджувальними знаками, а також ділянка водного об'єкта, б'єфу на відстані 500 метрів від греблі гідроелектростанції, позначена знаками, що попереджають про заборону доступу на цю територію сторонніх осіб, суден та плавучих об'єктів.

Контрольованою зоною гідротехнічних споруд є позначена попереджувальними знаками територія бетонних та земельних гребель гідроелектротехнічних споруд і земельних ділянок, розташованих між водосховищами і дренажними каналами (п. 39 ч. 1 ст. 1 ЗУ «Про ринок електричної енергії»).

На території забороненої зони та контрольованої зони гідротехнічних споруд законодавством установлений особливий режим охорони, який передбачає обмежений доступ сторонніх осіб та всіх видів транспорту на цю територію в порядку, встановленому власником гідротехнічних споруд або уповноваженим ним органом. Порядок встановлення особливого режиму

охорони на території забороненої зони та контрольованої зони гідроелектротехнічних споруд, затверджений постановою КМУ від 31.03.2004 р. № 416.

Лінійні об'єкти енергетичної інфраструктури можуть розміщуватися на земельних ділянках усіх категорій земель без зміни їх цільового призначення, а землі енергетичної системи можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

За загальним правилом для будівництва, розміщення та експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури земельні ділянки енергетичної системи всіх форм власності за рішенням їх власників (розпорядників) надаються у користування (*оренду*), а також щодо них можуть використовуватися *постійні або строкові земельні сервітути* для розміщення споруд опорних конструкцій повітряних ліній електропередачі, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів, пристроїв і споруд, а також на період будівництва чи проведення планових ремонтних робіт лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури.

Проте, не потребують відведення у користування у встановленому порядку земельні ділянки для розміщення та будівництва оператором системи розподілу кабельних ліній електропередачі напругою до 150 кВ включно, що знаходяться на глибині нижче 0,5 метра від поверхні ґрунту. Також будівництво кабельних ліній електропередачі напругою до 150 кВ включно оператором системи передачі та/або операторами систем розподілу та/або третіми особами на підставі відповідного договору з оператором системи передачі та/або операторами систем розподілу на землях державної або комунальної власності, *може здійснюватися за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою*, за умови отримання дозволу (дозвіл розпорядника земель державної або комунальної власності для використання цих земель на період виконання будівельно-монтажних робіт). При цьому, у разі якщо у 45-ти денний строк з дня реєстрації відповідного клопотання про надання дозволу на використання земель державної або комунальної власності в період виконання будівельно-монтажних робіт їх розпорядник не прийняв рішення про надання такого дозволу або вмотивовану відмову в його наданні, особа, яка подала відповідне клопотання, з наступного дня після закінчення 45-ти денного строку має право проводити будівельно-монтажні роботи без такого дозволу, про

що письмово повідомляє відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування (ст. 14 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»).

Конфігурація і розміри площ земельних ділянок, що надаються для розміщення лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури, в тому числі для проведення будівельно-монтажних робіт, визначаються за відповідною документацією із землеустрою з урахуванням державних будівельних норм, охоронних зон та проектів щодо будівництва таких об'єктів (ст. 14 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»).

Особливим є порядок надання земельних ділянок для розміщення ядерних установок і об'єктів, призначених для поводження з радіоактивними відходами, які мають загальнодержавне значення. Відведенню земель для даних потреб повинно передувати погодження їх розміщення на своїй території місцевими органами державної влади і органами місцевого самоврядування та прийняття ВРУ відповідного закону про розміщення, проектування, будівництво ядерної установки або об'єкта, призначеного для поводження з радіоактивними відходами, які мають загальнодержавне значення за поданням КМУ (ст. 2 ЗУ «Про порядок прийняття рішень про розміщення, проектування, будівництво ядерних установок і об'єктів, призначених для поводження з радіоактивними відходами, які мають загальнодержавне значення»).

§ 6. Правовий режим земель оборони та іншого призначення

Згідно із ч. 1 ст. 77 *«землями оборони визнаються землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України».*

Враховуючи особливий правовий режим земель оборони та їх цільове призначення наведене дані землі можуть перебувати **лише в державній власності** (ч. 2 ст. 77 ЗКУ), вони надаються у постійне користування військовим частинам для виконання по-

кладених на них функцій та завдань (ч. 1 ст. 2 ЗУ «Про використання земель оборони»).

Вздовж державного кордону України на його сухопутних ділянках або вздовж берегів прикордонних річок, озер та інших водойм з урахуванням особливостей місцевості та умов встановлюється **прикордонна смуга** (до прикордонної смуги не включаються населені пункти і місця масового відпочинку населення), що визначаються КМУ (ч. 2 ст. 22 ЗУ «Про Державний кордон України»).

Землі, розташовані в межах прикордонної смуги та інші землі, необхідні для облаштування та утримання інженерно-технічних споруд і огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій та інших об'єктів, становлять *прикордонну смугу* можуть надаватися в постійне користування військовим частинам Держприкордонслужби (ч. 2 ст. 3 ЗУ «Про використання земель оборони»).

У межах прикордонної смуги з метою забезпечення національної безпеки і оборони, дотримання режиму державного кордону військовим частинам Державної прикордонної служби України для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій надаються в постійне користування земельні ділянки шириною 30-50 метрів уздовж лінії державного кордону на суші, по берегу української частини прикордонної річки, озера або іншої водойми, а вздовж лінії державного кордону України з РФ і Республікою Білорусь – шириною до 2-х кілометрів (ч. 3 ст. 77 ЗКУ). У межах прикордонної смуги, затвердженої КМУ від 03.08.1998 р. № 1199, встановлюється спеціальний прикордонний режим щодо заборони вільного в'їзду, перебування, проживання, пересування осіб і провадження робіт, не пов'язаних з обороною чи охороною державного кордону України.

Особливістю прикордонної смуги та контрольованого прикордонного району є наявність **прикордонного режиму** (встановлюється відповідно до Положення про прикордонний режим, затвердженого постановою КМУ від 27.07.1998 р. № 1147), який відповідно до законодавства регламентує правила в'їзду, перебування, проживання, пересування громадян України та інших осіб, провадження робіт, використання повітряних суден, обліку та тримання на пристанях, причалах, базах для стоянки малих і спортивних суден і в пунктах базування самохідних та несамохідних суден, їх плавання та пересування у внутрішніх водах України.

Розміри земельних ділянок, необхідних для розміщення військових частин та проведення ними постійної діяльності, визначаються згідно із потребами на підставі затвердженої в установленому порядку проектно-технічної документації та документації із землеустрою у порядку, встановленому ЗКУ, ЗУ «Про використання земель оборони», ЗУ «Про оборону України», Положенням про порядок надання в користування земель (земельних ділянок) для потреб ЗСУ та основні правила користування наданими землями, затвердженим наказом Міністерства оборони України від 22.12.1997 р. № 483.

Згідно із абз. 5 ч. 1 ст. 9 ЗУ «Про оборону України» до компетенції КМУ віднесено встановлення порядку надання ЗСУ, іншим військовим формуванням у користування державного майна, в тому числі земельних (водних) ділянок, інших природних, енергетичних ресурсів, фондів, майна і послуг, використання повітряного і водного простору, морських і річкових портів, аеропортів та аеродромів (посадочних майданчиків), засобів зв'язку і радіочастотного ресурсу, комунікацій, інших об'єктів інфраструктури держави, необхідних для належного виконання покладених на ці органи функцій та завдань, як на платній, так і безоплатній основі, у грошовій та інших формах розрахунків.

Землі оборони, з поміж інших призначень, також можуть використовуватися для будівництва об'єктів соціально-культурного призначення, приміром житла для військовослужбовців та членів їхніх сімей, а також соціального та доступного житла без зміни їх цільового призначення. Організація будівництва житла для військовослужбовців та членів їх сімей на земельних ділянках, що належать до земель оборони визначена Порядком, затвердженим постановою КМУ від 06.07.2011 р. № 715. Перелік земельних ділянок, на яких планується будівництво житла для військовослужбовців та членів їх сімей, формується Міністром оборони України або іншим керівником центрального органу виконавчої влади, що здійснює керівництво військовим формуванням за погодженням з КМУ.

Також, землі оборони, надані у постійне користування військовим частинам, за їх погодженням, на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування (ст. 122 ЗКУ) в порядку, визначеному КМУ, можуть передаватися фізичним і юридичним особам у **тимчасове користування** для ви-

рощування сільськогосподарських культур, випасання худоби, заготівлі сіна на землях.

Землі оборони підлягають обов'язковому обліку, цільовому використанню і правильному утриманню. Облік цих земель в органах квартирно-експлуатаційної служби повинен бути своєчасним, повним, достовірним і точним. Він ведеться з метою своєчасного забезпечення відповідних посадових осіб, органів квартирно-експлуатаційної служби, а також відповідних місцевих рад, в адміністративних межах територій яких знаходиться землекористувач, даними про наявність, рух і якісний стан земель, контролю за збереженістю, законністю, доцільністю і ефективністю використання земель, підготовки вихідних даних для складання облікових документів, встановлених табелем термінових донесень будівельно-квартирних органів Міністерства оборони України. Даний облік ведеться відповідно до Інструкції з обліку земельних ділянок в органах квартирно-експлуатаційної служби ЗСУ, затвердженої наказом Міністерства оборони України від 19.12.2017 р. № 680.

Навколо військових та інших оборонних об'єктів у разі необхідності створюються **захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування**. Метою створення зон особливого режиму використання земель оборони є забезпечення належного функціонування об'єктів ЗСУ та інших військових формувань, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення і довкілля від аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Порядок відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування ЗСУ і Державної спеціальної служби транспорту, затверджений постановою КМУ від 22.05.2013 р. № 436.

Законом встановлено **заборону на відчуження** іноземним державам, іноземним юридичним особам та іноземцям земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування ЗСУ, Державної спеціальної служби транспорту (ч. 5 ст. 4 ЗУ «Про використання земель оборони»).

Стосовно земель іншого призначення, про які йде мова у ст. 65 ЗКУ, жодні положення відсутні. А. Мірошніченко зазначає, що правовий режим земель «іншого призначення» має загальні риси режиму земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Специфічні положення щодо земель «іншого призначення» розкидані по багатьох нормативно-правових актах (ЗУ «Про державний матеріальний резерв», ЗУ «Про мисливське господарство», ЗУ «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи»)²⁴⁸.

В. Андрейцев до земель, що не знайшли відображення у законодавчій класифікації відносить землі культового (церковного фонду), космічного забезпечення, державного матеріального резерву, водно-болотних угідь та торф'яного фонду, родовищ корисних копалин, мисливського фонду та підвищеної екологічної безпеки²⁴⁹.

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Назвіть характерні риси земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.
2. Що таке землі промисловості та який їх правовий режим?
3. Який порядок використання земельних ділянок у межах індустриальних парків?
4. На яких землях промисловості не допускається розміщення виробничих територій?
5. Визначте склад та правовий режим земель транспорту.
6. В чому полягає специфіка користування землями транспорту?
7. Які органи здійснюють управління у галузі використання та охорони земель транспорту?
8. Яка діяльність забороняється в межах земель транспорту?

²⁴⁸ Мірошніченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. С. 539.

²⁴⁹ Андрейцев В.І. Суверенній Україні – нову «Земельну Конституцію» (концептуальні підходи до підготовки проекту Кодексу законів про землю). Право України, 1999. № 9. С. 60.

9. Які охоронні зони встановлюються навколо земель транспорту?
10. Дайте визначення земель електронних комунікацій.
11. Який склад земель електронних комунікацій?
12. Які основні принципи регулювання відносин на землях енергетики та землях спеціальних зон об'єктів енергетики?
13. Які охоронні зони встановлюються уздовж повітряних і підземних ліній електрозв'язку?
14. В чому полягають правові режими заборонних зон та контрольованих зон гідротехнічних споруд?
15. Визначте поняття та склад земель оборони.
16. Який правовий режим прикордонної смуги?
17. Які органи здійснюють управління у галузі використання та охорони земель оборони?
18. Які правові форми використання земель оборони?
19. Які охоронні зони можуть створюватися навколо земель оборони?

РОЗДІЛ 21.

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

- § 1. Особливості регулювання земельних відносин під час дії воєнного стану*
 - § 2. Особливості управління у галузі використання та охорони земель в умовах воєнного стану*
 - § 3. Особливості правової охорони земель в умовах воєнного стану*
 - § 4. Особливості реалізації прав та обов'язків власників та користувачів земельних ділянок в умовах воєнного стану*
 - § 5. Особливості притягнення до відповідальності за порушення вимог земельного законодавства в умовах воєнного стану*
-

§ 1. Особливості регулювання земельних відносин під час дії воєнного стану

Відповідно до ст. 1 ЗУ «Про правовий режим воєнного стану» **воєнний стан** – це особливий правовий режим, що вводиться в Україні або в окремих її місцевостях на підставі указу Президента України (за поданням Ради національної безпеки і оборони України), затвердженого законом України, у разі збройної агресії чи загрози нападу, небезпеки державній незалежності України, її територіальній цілісності та передбачає надання відповідним органам державної влади, військовому командуванню, військовим адміністраціям та органам місцевого самоврядування повноважень, необхідних для відвернення загрози небезпеки державній незалежності України, її територіальній цілісності, відсічі збройної агресії та забезпечення національної безпеки, а також тимча-

сове обмеження конституційних прав і свобод людини і громадянина та прав і законних інтересів юридичних осіб із зазначенням строку дії цих обмежень. Прийняте у встановленому порядку рішення про введення воєнного стану підлягає негайному оприлюдненню та відразу набирає чинності.

У зв'язку із збройною агресією РФ проти України, на підставі Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24.02.2022 р. № 64/2022, затвердженого ЗУ «Про затвердження Указу Президента «Про введення воєнного стану в Україні» від 24.02.2022 р. № 2102-ІХ, з 05 години 30 хвилин 24.02.2022 р. строком на 30 діб в Україні був запроваджений правовий режим воєнного стану, який у встановленому порядку продовжено до його припинення (після закінчення строку, на який його було введено), або дострокового скасування Президентом України за умови усунення загрози нападу чи небезпеки державній незалежності України та її територіальній цілісності.

Уведення воєнного стану обумовлює утворення Президентом України, за поданням обласних державних адміністрацій або військового командування, тимчасових державних органів – **військових адміністрацій** для забезпечення дії на відповідних територіях Конституції та законів України, здійснення заходів правового режиму воєнного стану, оборони, цивільного захисту, громадської безпеки і порядку, захисту критичної інфраструктури, охорони прав, свобод і законних інтересів громадян (ст. 4 ЗУ «Про правовий режим воєнного стану»).

Правовий режим воєнного стану допускає можливість запровадження визначених відповідним указом Президента України заходів, які передбачають **тимчасові обмеження конституційних прав і свобод людини і громадянина, а також прав і законних інтересів юридичних осіб**. Відповідно до ст. 8 ЗУ «Про правовий режим воєнного стану» до таких заходів, які в певній мірі також можуть тимчасово обмежувати земельні права фізичних та юридичних осіб, можна віднести наступні:

– примусове відчуження майна, що перебуває у приватній або комунальній власності, вилучення майна державних підприємств, державних господарських об'єднань для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану в порядку, установленому ЗУ «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану»;

– запровадження комендантської години (заборону перебування у певний період доби на вулицях та в інших громадських місцях без спеціально виданих перепусток і посвідчень) згідно Порядку здійснення заходів під час запровадження комендантської години та встановлення спеціального режиму світломаскування в окремих місцевостях, де введено воєнний стан, затвердженого постановою КМУ від 08.07.2020 р. № 373;

– встановлення особливого режиму в'їзду і виїзду, обмеження свободи пересування громадян, іноземців та осіб без громадянства, а також руху транспортних засобів (Порядок встановлення особливого режиму в'їзду і виїзду, обмеження свободи пересування громадян, іноземців та осіб без громадянства, а також руху транспортних засобів в Україні або в окремих її місцевостях, де введено воєнний стан, затверджений постановою КМУ від 29.12.2021 р. № 1455);

– встановлення заборон або обмежень на вибір місця перебування чи місця проживання осіб на території, на якій діє воєнний стан (Порядок встановлення заборони або обмеження на вибір місця перебування чи місця проживання осіб на території, на якій діє воєнний стан, затверджений постановою КМУ від 29.12.2021 р. № 1450);

– проведення евакуації населення у разі виникнення або загрози виникнення надзвичайної ситуації, а також із зон збройних конфліктів (з районів можливих бойових дій) у безпечні райони.

До заходів правового режиму воєнного стану також можна віднести перевірку документів в осіб, огляду речей, транспортних засобів, багажу та вантажів, службових приміщень і житла громадян під час забезпечення заходів правового режиму воєнного стану відповідно до Порядку, затвердженого постановою КМУ від 29.12.2021 р. № 1456, який дозволяє уповноваженим особам Національної поліції, Служби безпеки України, Національної гвардії, Держприкордонслужби, Державної міграційної служби, Державної митної служби України та ЗСУ, визначеним в наказі коменданта, проникати до житла чи іншого володіння особи (в тому числі на земельні ділянки) без вмотивованого рішення суду лише в невідкладних випадках, пов'язаних із рятуванням життя людей та цінного майна під час надзвичайних ситуацій, безпосереднім переслідуванням осіб, підозрюваних у вчиненні кримінального правопорушення або припиненням

злочину, що загрожує життю осіб, які перебувають в житлі або іншому володінні особи.

Власне на врегулювання особливостей вирішення земельних питань в умовах воєнного стану в Україні або її окремих місцевостях ВРУ прийнято низку нормативно-правових актів, якими Розділ Х «Перехідні положення» ЗКУ доповнений пп. 27, 27¹, 28, 29, 30, внесені зміни до ПКУ та інших законодавчих актів, а саме:

- ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 року № 2145-IX;

- ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19.10.2022 року № 2698-IX;

- ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту державного кордону» від 24.02.2023 року № 2952-IX;

- ЗУ «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо звільнення від сплати екологічного податку, плати за землю та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за знищене чи пошкоджене нерухоме майно» від 11.04.2023 року № 3050-IX;

- ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки» від 02.05.2023 року № 3065-IX та інших законів України;

- ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності» від 27.07.2023 р. № 3272-IX;

- та інші законодавчі акти.

За дією в часі регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану не обмежується лише строком його запровадження, оскільки окремі, передбачені законодавством положення можуть також діяти протягом певного строку, з дня його припинення або скасування (від 3-х місяців до 3-х р. – див. пп. 27¹, 26 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ).

За дією у просторі норми, які визначають особливості регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану поширюються

на всю територію України або на окремі її місцевості, на її суходільний простір, повітряний простір, водний простір, надра тощо.

За колом осіб норми, які визначають особливості регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану діють стосовно всіх осіб, які перебувають на території їх дії і є суб'єктами відповідних земельних правовідносин.

За своєю сутністю правове регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану передбачає винятки із загальних правил та процедур вирішення земельних питань, встановлених законодавством. Це, зокрема, стосується: порядку поновлення всіх договорів оренди земель сільськогосподарського призначення; заборони безоплатної передачі земель державної, комунальної власності у приватну власність (за винятком певних виключень); призупинення дії ДЗК; можливості формування земельних ділянок без їх державної реєстрації у ДЗК та присвоєння їм кадастрового номеру; окремих процедур вилучення, встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності для певних потреб; зняття та перенесення ґрунтового покриття земельних ділянок без розроблення робочого проекту землеустрою у передбачених законом випадках; звільнення власників, користувачів земельних ділянок від відповідальності за невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням та інших положень.

Звернемо увагу ще на одну особливість, ЗУ «Про внесення змін до деяких Законів України щодо функціонування державної служби та місцевого самоврядування у період дії воєнного стану» від 12.05.2022 № 2259-IX, ст. 9 ЗУ «Про правовий режим воєнного стану» було доповнено ч. 10, відповідно до положень якої у період дії воєнного стану на акти органів місцевого самоврядування, а також їх посадових осіб, не поширюються вимоги, встановлені п. 3 ч. 1 (у частині *оприлюднення проектів актів*) та ч. 4 ст. 15 ЗУ «Про доступ до публічної інформації», ЗУ «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності». З наведених підстав, під час дії воєнного стану в Україні або в окремих її місцевостях проекти нормативно-правових актів і рішення органів місцевого самоврядування, а також акти військових адміністрацій щодо регулювання земельних відносин **не підлягають оприлюдненню** не пізніш як за 10 робочих днів до дати їх розгляду з метою прийняття.

Також в умовах воєнного стану **заборонено проведення мирних зборів, мітингів, походів і демонстрацій, інших масових заходів** (згідно із п. 8 ч. 1 ст. 8 ЗУ «Про правовий режим воєнного стану») у зв'язку із чим процес розроблення містобудівної документації або документації із землеустрою може виключати такі стадії, як громадські слухання.

В умовах воєнного стану встановлені вимоги щодо здійснення **нотаріальних дій**, відповідно до яких нотаріальне посвідчення договорів щодо відчуження, поділу (виділу) нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості, спадкових договорів, договорів іпотеки, задоволення вимог іпотекодержателя, встановлення довірчої власності на нерухоме майно, визначення розміру часток у праві спільної власності, договорів поділу спільного майна подружжя (виділу з нього), найму (оренди), у тому числі договорів про внесення змін до таких договорів або їх розірвання (припинення), довіреностей на право розпорядження нерухомим майном, засвідчення справжності підпису на актах приймання-передачі частки (частини частки) у статутному (складеному) капіталі (статутному фонді) юридичної особи, а також видача свідоцтв про право власності на частку в спільному майні подружжя (колишнього з подружжя) на підставі їх спільної заяви, свідоцтв про придбання майна з прилюдних торгів (електронних аукціонів), здійснюється виключно нотаріусами, включеними до затвердженого Міністром переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна (п. 8 постанови КМУ від 28.02.2022 р. № 164 «Деякі питання нотаріату в умовах воєнного стану»).

Особливості державної реєстрації речових прав та їх обтяжень на нерухоме майно, в тому числі на земельні ділянки, в умовах воєнного стану визначені постановою КМУ від 06.03.2022 р. № 209 «Про деякі питання державної реєстрації в умовах воєнного стану та внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 № 164».

ЗУ «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» від 03.02.2022 р. № 2116-IX врегульований порядок **проведення примусового вилучення в Україні об'єктів права власності РФ та її резидентів** з мотивів суспільної необхідності (включаючи випадки, за яких це настійно вимагається військовою необ-

хідністю) без будь-якої компенсації (відшкодування) їх вартості, враховуючи повномасштабну агресивну війну, яку РФ розв'язала і веде проти України та Українського народу. Таке рішення приймається в адміністративному порядку Радою національної безпеки і оборони України та вводиться в дію відповідним указом Президента України (ст. 3 даного Закону).

До кола резидентів РФ відносяться юридичні особи (їх філії, представництва), що здійснюють свою діяльність на території України згідно чинного законодавства України, засновником (учасником, акціонером) або бенефіціаром яких прямо або опосередковано є РФ та/або у яких РФ прямо або опосередковано чи юридичні особи, засновником (учасником, акціонером) або бенефіціаром яких є РФ та/або у яких РФ прямо або опосередковано має частку у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, інше членство (участь у будь-якій формі) у юридичній особі (абз. 2 ч. 1 ст. 1 ЗУ «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів»).

До переліку об'єктів права власності РФ та її резидентів даним законодавчим актом віднесено рухоме і нерухоме майно (а відтак і земельні ділянки), кошти, вклади у банках, цінні папери, корпоративні права, інше майно (активи), що знаходяться (zareєстровані) на території України та безпосередньо або через афілійованих осіб належать РФ та її резидентам (абз. 4 ч. 1 ст. 1 даного Закону).

У період дії в Україні або окремих її місцевостях правового режиму воєнного стану на строк його дії **продовжуються визначені ЦКУ строки: позовної давності** (ст.ст. 257-259, 728, 786), *переважного права купівлі частки у праві спільної часткової власності* (ст. 362), *припинення поруки* (ст. 559), *на оскарження дій виконавця заповіту* (ст. 1293). КПКУ містить Розділ IX¹ «Особливий режим досудового розслідування, судового розгляду в умовах воєнного стану» (ст.ст. 615-616), а також об'єктивні обставини в умовах воєнного стану, що унеможливають подальше проведення досудового розслідування, є підставою для його зупинення (п. 4 ч. 1 ст. 280 КПКУ).

§ 2. Особливості управління у галузі використання та охорони земель в умовах воєнного стану

Під час дії правового режиму воєнного стану коло **суб'єктів**, які здійснюють управління у галузі використання та охорони земель розширюється за рахунок утворених **військових адміністрацій** (обласних, районних та населених пунктів), які набувають повноваження, передбачені ст. 15 ЗУ «Про правовий режим воєнного стану», з дня набрання чинності відповідного указу Президента України про їхнє утворення та здійснюють їх протягом дії воєнного стану, а також 30 днів після його припинення чи скасування.

Військові адміністрації населених пунктів утворюються в межах територій ТГ, на яких сільські, селищні, міські ради та/або їхні виконавчі органи, та/або сільські, селищні, міські голови у зв'язку із веденням бойових дій чи загрози нападу, а також в інших передбачених законом випадках не здійснюють покладені на них Конституцією та законами України повноваження. **Районні та обласні військові адміністрації** утворюються у разі нескликання сесії відповідно районної, обласної ради у встановлені ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» строки або припинення їх повноважень згідно із законом, або для здійснення керівництва у сфері забезпечення оборони, громадської безпеки і порядку (ст. 4 ЗУ «Про правовий режим воєнного стану»).

За своїм правовим статусом військові адміністрації є розпорядницько-виконавчими тимчасовими органами, тож до них повною мірою можна застосувати загальну характеристику органів державного управління як розпорядницьких і виконавчих органів державної влади, але з використанням методів, властивих військовому управлінню²⁵⁰, що власне і визначає їхню специфіку під час вирішення питань регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану.

Військові адміністрації знаходяться в багаторівневій ієрархічній системі підпорядкування. Так, спрямування, координацію та контроль за діяльністю обласних військових адміністрацій з питань

²⁵⁰ Дулгер В.В. Військові адміністрації як тимчасові державні органи з елементами військової організації управління у складі сектору безпеки і оборони України. Південноукраїнський правничий часопис, 2018. Вип. 4. Ч. 2. С. 37.

забезпечення оборони, громадської безпеки і порядку, захисту критичної інфраструктури, здійснення заходів правового режиму воєнного стану здійснює Генеральний штаб ЗСУ, з інших питань – КМУ, а за діяльністю районних військових адміністрацій, крім зазначених органів, – також обласні військові адміністрації. Загальне керівництво діяльністю військових адміністрацій населених пунктів здійснюють начальники районних військових адміністрацій, а безпосереднє керівництво здійснюють їхні начальники. Наведені принципи субординації ускладнюють вирішення військовими адміністраціями земельних питань у зв'язку із необхідністю їх додаткового погодження із вищестоящими органами, що не передбачено законодавством для інших органів державної влади та органів місцевого самоврядування при вирішенні цих питань.

Основними правовими формами реалізації військовими адміністраціями повноважень щодо регулювання земельних відносин є видання їх начальниками розпоряджень, а організаційними – проведення апаратних нарад, колегій, засідань постійних і тимчасових робочих органів (комісії, комітети, координаційні ради, робочі групи). Просторові межі їхніх повноважень у даній сфері окреслюються кордонами адміністративно-територіальних одиниць (області, району), а також межами територій ТГ.

ЗУ «Про правовий режим воєнного стану» запроваджений дуалізм регулювання повноважень військових адміністрацій. Так, ст. 15 даного Закону визначає **власні повноваження** військових адміністрацій, а ч.ч. 1 і 3 ст. 10 цього Закону передбачає можливість наділення останніх **розширеними повноваженнями** (на підставі рішення ВРУ за поданням Президента України).

При цьому, ЗУ «Про правовий режим воєнного стану» до власних повноважень військових адміністрацій населених пунктів, районних і обласних військових адміністрацій взагалі не віднесено вирішення питань адміністративно-територіального устрою. Але на практиці дані органи їх вирішують.²⁵¹ Це дає підстави говорити

²⁵¹ Про погодження проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж міста Вугледара Донецької області: розпорядження керівника Донецької обласної військово-цивільної адміністрації від 29.04.2022 № 387/5-21. URL: <https://dn.gov.ua/npa/pro-pogodzhennya-proektu-zemleustroyu-shchodo-vstanovlennya-zmini-mezh-mistavugledara-doneckoyi-oblast>; Про перейменування вулиці в селі Епіфанівка Северодонецького району Луганської області: розпорядження керівника Северо-

про приховані повноваження військових адміністрацій, які лише презюмуються у правовому контексті, зокрема положеннями ЗУ «Про місцеві державні адміністрації», ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» та іншими законодавчими актами. Така конструкція повноважень свідчить про застосування законодавцем комбінованого способу визначення компетенції військових адміністрацій у сфері регулювання земельних відносин²⁵².

Військові адміністрації населеного пункту, здійснюючи розширені повноваження реалізують компетенцію голови громади, сільської, селищної, міської ради, її виконавчого комітету, можуть затверджувати тимчасову структуру виконавчих органів, управляють комунальними підприємствами, установами та організаціями відповідної ТГ. Районні та обласні військові адміністрації у цьому зв'язку здійснюють повноваження відповідної районної та/або обласної ради, а їхні виконавчі апарати, підприємства, установи і організації підпорядковуються начальнику військової адміністрації.

Військові адміністрації відповідно до закону можуть вирішувати всі питання регулювання земельних відносин, крім відчуження з комунальної власності земельних ділянок та надання таких земельних ділянок в оренду на строк понад 1 р. (п. 26 ч. 2 ст. 15 ЗУ «Про правовий режим воєнного стану»).

У період дії воєнного стану **сільський, селищний, міський голова** ТГ на території якої не ведуться бойові дії та не прийнято рішення про утворення військової адміністрації населеного пункту (населених пунктів), виключно для здійснення заходів правового режиму воєнного стану **наділяється повноваженнями на прийняття рішення про звільнення земельних ділянок комунальної власності від незаконно розміщених тимчасових споруд**, у тому числі тих, що були встановлені, але не введені в експлуатацію у встановленому законодавством порядку, з подальшим обов'язковим інформуванням начальника відповідної обласної військової адміністрації протягом 24-х годин (ч. 4 ст. 9 ЗУ «Про правовий режим воєнного стану»).

донецької міської військово-цивільної адміністрації від 27.09.2021 № 1866. URL: <https://sed-rada.gov.ua/rozporядzhennya-kerivnika-vca-no1866>.

²⁵² Потапенко С.А. Особливості вирішення питань адміністративно-територіального устрою військово-цивільними та військовими адміністраціями. Економіка та право, 2022. № 4. С. 16.

У період дії правового режиму воєнного стану **функціонування ДЗК вважається призупиненням**. При цьому рішення про відновлення або подальше призупинення функціонування ДЗК приймається органами Держгеокадастру та у триденний строк підлягають опублікуванню в газеті «Голос України» (пп.12 п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ).

Відповідно до пп. 5 п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ на період дії воєнного стану в Україні або в її окремих місцевостях встановлюється **заборона на безоплатну передачу земель державної, комунальної власності у приватну власність**, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, а також розроблення такої документації. При цьому, наведені положення не поширюються:

- на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд);
- на безоплатну передачу у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності ЗКУ.

Це не створює для сільських, селищних, міських рад жодних перешкод у здійсненні повноважень щодо проведення розподілу земельних ділянок між особами, які мають право на виділення їм земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) та земель, що **залишилися у колективній власності**, прийняття рішень щодо виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) та вирішення інших питань, передбачених ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Також проектом ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення реалізації права учасників бойових дій та сімей загиблих (померлих) Захисників та Захисниць України при відведенні їм земельних ділянок за рахунок земель державної та комунальної власності» № 1027 від 11.09.2023 р., з-поміж інших змін, пропонується внести відповідні зміни до ЗКУ та інших законів України та дозволити учасникам бойових дій та сім'ям загиблих (померлих) Захисників та Захисниць України реалізовувати право на безоплатне відведен-

ня їм у власність земельних ділянок на період дії воєнного стану в Україні або в її окремих місцевостях²⁵³.

В період **коли функціонування ДЗК призупинено забороняється передача земельних ділянок державної, комунальної власності** у власність та у користування, (пп. 12 п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ) окрім передачі у користування земельних ділянок сільськогосподарського призначення за особливою процедурою, про що мова піде нижче.

В умовах воєнного стану **запроваджуються особливості формування земельних ділянок, а також державної реєстрації договорів оренди землі та землекористування.**

Відповідно до пп. 2 п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ у період, коли функціонування ДЗК призупинено на всій території України, **передача в оренду** для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до 1-го р. *земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності* (крім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності КСП, сільськогосподарських кооперативів та організацій і земельних часток (паїв) здійснюється на таких умовах:

- формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється без внесення відомостей про неї до ДЗК (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється та затверджується за рішенням органу, уповноваженого передавати таку земельну ділянку в оренду. В таких випадках земельна ділянка вважається сформованою з моменту укладення договору її оренди і припиняє бути об'єктом цивільних прав з моменту припинення його дії;

- передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельної ділянки сільськогосподарсько-

²⁵³ Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення реалізації права учасників бойових дій та сімей загиблих (померлих) Захисників та Захисниць України при відведенні їм земельних ділянок за рахунок земель державної та комунальної власності» від 11.09.2023 № 1027 URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/pubFile/1962038>.

го призначення державної, комунальної власності, яка не віднесена до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, здійснюється без зміни її цільового призначення;

- договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі, та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця;

- обсяг правомочностей орендаря земельної ділянки суттєво обмежується, він не має права на: компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки; поновлення договору оренди землі та укладення такого договору на новий строк з використанням переважного права орендаря; передачу земельної ділянки в суборенду; встановлення земельного сервітуту; зміну цільового призначення та угідь земельної ділянки; будівництво на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд); закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень; переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу; відчуження, передачу в заставу (іпотеку) права користування земельною ділянкою; поділ земельної ділянки, об'єднання її з іншою земельною ділянкою; використання для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі;

- право оренди земельної ділянки не підлягає державній реєстрації у ДРП, натомість державній реєстрації підлягає сам договір оренди землі у *книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану*, яка ведеться районною військовою адміністрацією за формою, затвердженою наказом Мінагрополітики від 11.04.2022 р. № 219 «Про затвердження форми книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану». В такому випадку, орендар земельної ділянки протягом 2-х місяців з дня відновлення функціонування ДЗК зобов'язаний подати заяву про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки в ДРП. В противному випадку якщо протягом 3-х місяців з дня відновлення функціонування ДЗК право оренди земельної ділянки не зареєстровано у ДРП, то такий договір оренди земельної ділянки вважається припиненим.

Особливості державної реєстрації речових прав та їх обтяжень на нерухоме майно, в тому числі на земельні ділянки, в умовах воєнного стану визначені постановою КМУ від 06.03.2022 р. № 209 «Про деякі питання державної реєстрації

в умовах воєнного стану та внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 № 164».

Відповідно до п. 1 цього Порядку, в умовах воєнного стану в Україні або в її окремих місцевостях та протягом одного місяця з дня його припинення або скасування державна реєстрація (крім державної реєстрації, що відповідно до законодавства здійснюється в автоматичному режимі) прав на земельні ділянки проводиться виключно наступними суб'єктами:

- посадовими особами Мінюсту та його територіальних органів;

- державними реєстраторами речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що перебувають у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації/суб'єктом державної реєстрації прав, місцезнаходженням якого є адміністративно-територіальна одиниця, що не належить до територій активних бойових дій (крім територій активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси) та тимчасово окупованих РФ територій, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих РФ, затвердженого Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій;

- нотаріусами, включеними до затвердженого Мінюстом переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна.

У сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень **забороняється** державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі договорів, посвідчених нотаріусом у період з 25.02.2022 р. до дня його включення до переліку нотаріусів, а також на підставі документів, поданих або підписаних на підставі довіреності, посвідченої без використання спеціальних бланків нотаріальних документів, за відсутності щодо неї в Єдиному реєстрі довіреностей відомостей про наявність повноважень, необхідних представникові для подання або підписання відповідних документів.

В період дії воєнного стану, крім випадків, передбачених ч. 2 ст. 134 ЗКУ, *допускається передача земельних ділянок державної, комунальної власності в оренду без проведення земельних торгів* для:

- розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій, у тому числі тих, що

мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави (порядок визначення таких підприємств затверджується КМУ);

- будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопроводних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів;

- розміщення морських портів, розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай, доцільність будівництва (розширення) яких визначена рішенням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері внутрішнього водного транспорту, відповідно до п. 11¹ Розділу XII «Прикінцеві та перехідні положення» ЗУ «Про внутрішній водний транспорт»;

- розміщення мультимодальних терміналів та виробничо-перевантажувальних комплексів, доцільність будівництва (розширення) яких визначена центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері транспорту, відповідно до ст. 43 ЗУ «Про транспорт» (пп. 4 п. 27 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ).

В умовах воєнного стану виключно для розміщення тимчасових споруд, їх комплексів, призначених для тимчасового проживання та обслуговування внутрішньо переміщених осіб, а також інженерних мереж, необхідних для їх функціонування, можуть використовуватися земельні ділянки усіх категорій земель (крім земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісгосподарського призначення) без зміни їх цільового призначення земельної ділянки (абз. 5 пп. 4 п. 27 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ).

Відповідно до пп. 11 п. 27 Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ в період дії воєнного стану запроваджується **спрощена процедура встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки**, яка полягає в наступному.

По-перше, у період, коли функціонування ДЗК призупинено на всій території України цільове призначення земельної ділянки може бути змінено лише для розміщення тимчасових споруд, їх комплексів, призначених для тимчасового проживання та обслуговування внутрішньо переміщених осіб, а також інженерних мереж, необхідних для їх функціонування, або для розміщення, у тому числі будівництва, об'єктів для тимчасового проживання

внутрішньо переміщених осіб, або для розміщення місць тимчасового зберігання відходів від руйнувань, зумовлених бойовими діями, терористичними актами, диверсіями або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків, або розміщення об'єктів дорожньо-транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу).

В такому разі цільове призначення земельної ділянки комунальної та приватної власності змінюється на підставі рішення сільської, селищної, міської ради, на території якої розташована земельна ділянка, а земельної ділянки державної власності – за рішенням органу державної влади, який є розпорядником відповідної земельної ділянки. При цьому, відомості про змінене цільове призначення земельної ділянки не вносяться до ДЗК, а підлягають державній реєстрації у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану, яка ведеться відповідною районною військовою адміністрацією.

По-друге, зміна цільового призначення земельної ділянки для вищенаведених цілей здійснюється *без розроблення документації із землеустрою, без сплати втрат лісогосподарського виробництва* (крім зміни цільового призначення земельних ділянок для розміщення місць тимчасового зберігання відходів від руйнувань, зумовлених бойовими діями, терористичними актами, диверсіями або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків), в тому числі з можливістю зміни цільового призначення особливо цінних земель та земельних лісових ділянок з метою їх використання для цілей, не пов'язаних із веденням лісового господарства.

Зміна цільового призначення земельних ділянок лісогосподарського призначення державної та комунальної власності площею до 0,05 га, внаслідок якої такі земельні ділянки виводяться із складу такої категорії, при наданні їх у користування для розміщення технічних засобів та/або споруд електронних комунікацій здійснюється без погодження з КМУ.

Правила співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначені відповідною затвердженою містобудівною документацією можуть не застосовуватися при встановленні та зміні цільового призначення земельної ділянки (крім ландшафтно-рекреаційних територій, земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель водного фонду) для розміщення

тимчасових споруд, їх комплексів, призначених для тимчасового проживання та обслуговування внутрішньо переміщених осіб, а також інженерних мереж, необхідних для їх функціонування, а також для нового будівництва, реконструкції будівель для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб, об'єктів дорожньо-транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу), місць тимчасового зберігання відходів від руйнувань, зумовлених бойовими діями, терористичними актами, диверсіями або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків за умови що розміщення на земельній ділянці відповідних об'єктів не призведе до порушення обмежень у використанні земель (у тому числі у сфері забудови), вимог нормативно-правових актів, будівельних норм та інших нормативних документів, обов'язковість застосування яких встановлена законодавством.

На випадок відсутності на відповідній території затверджені містобудівної документації на місцевому рівні, визначеної ч. 3 ст. 24 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», встановлення або зміна цільового призначення земельної ділянки може здійснюватися на підставі **мотивованого висновку уповноваженого органу містобудування та архітектури** сільської, селищної, міської ради або уповноваженого органу містобудування та архітектури місцевої державної адміністрації (у випадках, визначених ч.2 ст. 13 ЗУ «Про архітектурну діяльність») щодо можливості розміщення на земельній ділянці відповідного об'єкта згідно з вимогами нормативно-правових актів, будівельних норм, інших нормативних документів, обов'язковість застосування яких встановлена законодавством.

Для операторів газотранспортної системи, операторів газорозподільної системи, операторів газосховищ, операторів системи розподілу, операторів системи передачі, підприємств питного водопостачання, підприємств централізованого водовідведення, теплогенеруючих, теплотранспортуючих, теплопостачальних організацій, операторів електронних комунікацій без попереднього погодження з власниками та користувачами земельних ділянок але за умови їх повідомлення за 3 дні до початку таких робіт (крім випадків, якщо зазначені особи, що проводять такі роботи, не мають інформації про власника, користувача земельної ділянки, у тому числі у зв'язку з призупиненням або обмеженням функціонування ДЗК) **встановлюється безперешкодний та бе-**

зоплатний доступ до земельних ділянок усіх форм власності, на яких розташовані їх об'єкти, а також у межах їх охоронних (спеціальних) зон, для забезпечення експлуатації та підтримання в належному стані газопроводів, газосховищ, об'єктів розподілу, передачі електричної енергії, об'єктів/систем централізованого водопостачання і водовідведення, об'єктів, призначених для виробництва, транспортування та постачання теплової енергії, електронної комунікаційної мережі, а також у разі аварії або загрози її виникнення (аварійної ситуації) для ліквідації аварії, її наслідків, проведення ремонту чи здійснення контролю за об'єктами газотранспортної системи, газосховищами, газорозподільної системи, об'єктами розподілу, передачі електричної енергії, об'єктами/системами централізованого водопостачання і водовідведення, об'єктами, призначеними для виробництва, транспортування та постачання теплової енергії, об'єктами електронної комунікаційної мережі, для забезпечення захисту довкілля та екологічної безпеки, для забезпечення захисту населення та господарських об'єктів від впливу можливих аварій (аварійних ситуацій) (пп. 13 п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ).

Відповідно до пп. 14 п. 27 ЗКУ зняття та перенесення ґрунтового покриття земельних ділянок здійснюються без розроблення робочого проекту землеустрою у випадках:

- розміщення тимчасових споруд та їх комплексів, призначених для життєзабезпечення (тимчасового проживання та обслуговування) внутрішньо переміщених осіб, або проведення робіт з ліквідації наслідків такого розміщення;
- будівництва, реконструкції будівель для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб;
- проведення оператором газотранспортної системи, оператором газосховища, оператором системи розподілу, оператором системи передачі, підприємством питного водопостачання, підприємством централізованого водовідведення, теплогенеруючою, теплотранспортуючою, теплопостачальною організацією капітальних та інших планових робіт, а також у разі аварії або загрози її виникнення (аварійної ситуації);
- розміщення місць тимчасового зберігання відходів від руйнувань, зумовлених бойовими діями, терористичними актами, диверсіями або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків (з

необхідністю розроблення такого проекту землеустрою для проведення рекультивації земель після видалення таких відходів).

У разі неможливості надання витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки за центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, **закріплюються повноваження щодо затвердження усереднених показників нормативної грошової оцінки земель на одиницю площі**, які застосовуються у випадках обов'язкового проведення нормативної грошової оцінки земель, передбачених ст. 13 ЗУ «Про оцінку земель» (пп. 20 п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ).

У період дії воєнного стану в Україні або окремих її місцевостях та протягом 1-го року з дня його припинення чи скасування передбачені **особливості вилучення, встановлення та зміна цільового призначення** земельних ділянок державної та комунальної власності для потреб облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій, які може здійснюватися без дотримання вимог абз. 4, 5 ч. 7 ст. 20, ч. 2 ст. 149 ЗКУ.

Припинення права постійного користування земельними ділянками природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення для потреб облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій *може здійснюватися без погодження з ВРУ*. У разі вилучення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників на земельних ділянках шириною 30-50 метрів уздовж лінії державного кордону України для потреб облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій відшкодування збитків не здійснюється (п. 27¹ Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ).

Постановою КМУ «Про припинення заходів державного нагляду (контролю) і державного ринкового нагляду в умовах воєнного стану» від 13.03.2022 р. № 303 **припинено проведення планових та позапланових заходів державного нагляду (контролю)** на період воєнного стану в Україні. Як виняток, за наявності загрози, що має негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави, а також

для виконання міжнародних зобов'язань України протягом періоду воєнного стану проведення позапланових заходів державного нагляду (контролю) може бути дозволено на підставі рішень центральних органів виконавчої влади, що забезпечують формування державної політики у відповідних сферах.

§ 3. Особливості правової охорони земель в умовах воєнного стану

В умовах бойових дій українська земля перетворилася на жахливий полігон випробування різних видів озброєння. Переважна частина земель зайнята сільськогосподарськими угіддями – полями, пасовищами та сіножатями. Подальше використання порушених земель у найближчому майбутньому є вкрай ускладненим, подекуди неприпустимим до проведення детального обстеження і запровадження ґрунтоохоронних заходів.

Внаслідок збройної агресії РФ проти України заміновані території, вирви від обстрілів, зсуви ґрунту, випалені землі, знищена військова техніка на полях спричиняє довготривалу деградацію довкілля. Станом на травень 2023 р. 30% земель України стали деградованими та забрудненими у зв'язку із порушеннями їх ґрунтового покриву внаслідок механічної деформації, теплового та хімічного забруднення, захаращення поверхні. Негативний вплив також має розмінування територій. Так, станом на березень 2023 р. за даними Державної служби України з надзвичайних ситуацій маємо 2591000 га земель, які потребують обстеження на наявність замінування та вибухонебезпечних залишків війни. Але під час розмінування руйнується гумусовий горизонт, втрачаються фізико-хімічні властивості ґрунту та відбуваються зміни гранулометричного та агрегатного стану. Зі свого боку, це впливає на родючість та водоутримувальну здатність ґрунту²⁵⁴.

Внаслідок вибухів ракет, артилерійських снарядів, фугасних бомб, безпілотників тощо відбувається знищення верхнього родючого шару ґрунту та засмічення території осколками після вибу-

²⁵⁴ Економічна правда. Врятувати українську землю. Як війна впливає на стан ґрунтів і що чекає на органічне виробництво. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2023/05/11/700021/>.

хів. Від вибухів та пожеж також відбувається теплове забруднення ґрунту (злитогенез, перепалювання ґрунту). Із залишками зброї у ґрунт потрапляють такі важкі метали як хром, миш'як, ртуть, свинець, мідь, нікель, цинк і кадмій, які подекуди перевищують фонові значення у 30 разів. Потрапляючи до ґрунту ці речовини мігрують до ґрунтових вод і в результаті потрапляють до харчових ланцюгів, тим самим впливаючи і на тварин, і на людей.

До агентів хімічного забруднення належать пальне транспортних засобів, мастильні матеріали, сольвенти, відходи гальванічного виробництва, залишки вибухових речовин, дезактиваційні речовини, важкі метали та їхні сполуки, радіоактивні речовини. Фахівці констатують, що в ґрунтах, просочених паливно-мастильними матеріалами, знижується водопроникність, витягнється кисень, порушуються біохімічні та мікробіологічні процеси. Також зростає концентрація токсико-хімічних речовин, можуть утворюватися різноманітні локальні ландшафтно-геохімічні аномалії. В результаті ці землі не можна використовувати в довгостроковій перспективі²⁵⁵.

Для земель, які зазнали воєнного впливу, крім традиційних заходів, варто розглянути додаткові кроки, пов'язані з біоремедіацією для зменшення кількості важких металів, відновленням мікробіоти, боротьбою з ущільненням ґрунту, роботою з нафтовими забрудненнями. На практиці для пришвидшення відновлення родючого шару ґрунту та зупинки його деградації зазвичай застосовують два підходи: практики рекультивації чи консервації. Вибір технології залежить від характеру та ступеня забруднення, цільового призначення або використання ділянки, що відновлюється, а також від наявності результативних та економічно ефективних технологій.

Для земельних ділянок з рівнем пошкодження в наслідок бойових дій від 75 відсотків і більше рекомендованим заходом для відновлення є її консервація. Зважаючи на величезний відсоток розорюваності території України та швидкість деградації ґрунтів, консервація виглядає непоганим варіантом для відновлення здоров'я ґрунтів.

²⁵⁵ Вплив воєнних дій на ґрунт. Національний університет біоресурсів і природокористування України. URL: <https://nubip.edu.ua/node/121607>.

Видами рекультивациі порушених земель є фітосанація та фітоекстракція.

Фітосанація передбачає обробку забрудненої території рослинами-концентраторами для усунення забруднювачів шляхом розщеплення забруднювача корінням рослин до менш токсичного елемента або поглинання забруднювача, накопичення його в стеблах і листі рослини. **Фітоекстракцією** є висаджування рослин з високою біомасою, які поглинають і накопичують важкі метали, надлишок катіонів або поживні речовини у пагонах. Потім їх збирають і безпечно утилізують²⁵⁶.

Утім, одним із обмежень рекультивациі порушених земель є їх дорога вартість, а тому не завжди рекультивацийні заходи будуть економічно вигідними, тож потрібно буде віддавати перевагу їх консервації.

Таким чином, з поміж інших заходів охорони земель, в умовах воєнного стану пріоритетне значення мають консервація та рекультивация порушених земель.

§ 4. Особливості реалізації прав та обов'язків власників та користувачів земельних ділянок в умовах воєнного стану

Земельні права відсутні в переліку прав, які не можуть бути обмежені в умовах воєнного стану згідно ст. 64 Конституції України, тому в умовах збройної агресії РФ, починаючи з 24.02.2022 р. в Україні такі права були обмежені на підставі законодавчих актів для забезпечення державних потреб та інтересів²⁵⁷. У зв'язку з цим в період дії правового режиму воєнного стану в Україні дещо змінюється загальний порядок реалізації власниками та користувачами земельних ділянок прав та обов'язків, встановлених ЗКУ та іншими законодавчими актами.

²⁵⁶ Врятувати українську землю. Економічна правда. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2023/05/11/700021/>.

²⁵⁷ Коваленко Т.О., Засць О.І. Обмеження земельних прав громадян в умовах воєнного стану в Україні. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право, 2023. Вип. 76 ч. 2. С. 22.

В умовах воєнного стану **обмежуються права власників (розпорядників) земельних ділянок сільськогосподарського призначення** всіх форм власності щодо здійснення волевиявлення на поновлення договорів оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк дії яких закінчився після введення воєнного стану до набрання чинності ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель». Дані договори вважаються поновленими на 1 р. без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до ДРП (пп. 1 п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ).

У період, коли функціонування ДЗК призупинено на всій території України, орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності можуть без згоди власника (але з повідомленням орендодавця протягом 5-ти днів, з дня державної реєстрації відповідного договору) передавати на строк до 1-го р. належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням шляхом укладення письмового договору **про передачу права землекористування** в електронній формі (пп. 9 п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ). За правовою природою такий договір є передачею права користування земельною ділянкою у **вторинне** землекористування.

Зазначені договори про передачу права землекористування, договори оренди земель сільськогосподарського призначення, укладені у період, коли функціонування ДЗК призупинено на всій території України підлягає державній реєстрації у книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану, яка ведеться районною військовою адміністрацією. При цьому право оренди, суборенди вважається переданим з дня державної реєстрації відповідного договору і припиняється зі спливом строку його дії договору.

Власники, користувачі земельних ділянок **не несуть відповідальності за невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням**, що полягає у невикористанні земельної ділянки, право власності, користування якою виникло

до введення воєнного стану в Україні (пп. 3 п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ).

Постійні користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім державних, комунальних підприємств, установ, організацій) та *емфітевти* мають право передавати їх у **вторинне землекористування** шляхом укладення договору оренду строком до 1 р. для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, який підлягає державній реєстрації у книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану (пп. 8 п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ).

Права власників та користувачів земельних ділянок **можуть бути обмежені** з боку операторів газотранспортної системи, операторів газорозподільної системи, операторів газосховищ, операторів системи розподілу, операторів системи передачі, підприємств питного водопостачання, підприємств централізованого та інших організацій, які без попереднього погодження з власниками та користувачами земельних ділянок але за умови їх повідомлення за 3 дні до початку таких робіт мають безперешкодний та безоплатний доступ до земельних ділянок усіх форм власності (пп. 13 п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ).

Згідно із пп. 69.14. п. 69 Підрозділу 9 «Інші перехідні положення» ПКУ власники та користувачі земельних ділянок, що розташовані на територіях активних бойових дій або на тимчасово окупованих РФ територіях України **підлягають звільненню від сплати за землю** (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) та за земельні ділянки (земельні частки (паї)).

Також на строк до 6-ти місяців з дня припинення або скасування воєнного стану **переносяться терміни сплати** землекористувачем (крім землекористувачів земель державної, комунальної власності) орендної, (суборендної) плати за земельні ділянки, плати за встановлення земельного сервітуту, плати за користування земельною ділянкою на умовах суперфіцію для розміщення об'єктів енергетичної інфраструктури, які настали під час дії воєнного стану (пп. 21 п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ).

Т. Коваленко та О. Заєць слушно зазначають, що земельне законодавство, яке встановлює обмеження земельних прав гро-

мадян в умовах правового режиму воєнного стану, не завжди є послідовним і нерідко викликає проблеми під час реалізації зазначених обмежень, що обумовлює необхідність наступних законодавчих змін та/або нових судових позицій²⁵⁸.

§ 5. Особливості притягнення до відповідальності за порушення земельного законодавства в умовах воєнного стану

При здійсненні відновлення забруднених земель внаслідок бойових дій постає питання про шкоду, завдану землі як природному об'єкту, а також про притягнення до відповідальності осіб за вчинення земельних правопорушень.

Псування землі, що відбувається внаслідок військових дій на території України, є порушенням екологічного та земельного законодавства. При цьому слід враховувати об'єктивні обставини в умовах воєнного стану, які можуть створювати перешкоди у процесі притягнення осіб, винних у вчиненні земельних правопорушень до відповідальності.

ЗУ «Про внесення змін до Кримінального процесуального кодексу України щодо особливостей обчислення строків досудового розслідування в умовах воєнного стану» від 23.08.2023 р. № 3341-IX КПКУ доповнений новим Розділом IX¹ КПКУ «Особливий режим досудового розслідування, судового розгляду в умовах воєнного стану» (ст.ст. 615-616). Об'єктивні обставини в умовах воєнного стану, що унеможливають подальше проведення досудового розслідування, відтоді є підставою для його зупинення (п. 4 ч. 1 ст. 280 КПКУ). Під час дії воєнного стану на території України тимчасовий доступ до речей і документів, визначених у пп. 2, 5, 7, 8 ч. 1 ст. 162 КПКУ, здійснюється на підставі постанови прокурора, погодженої з керівником прокуратури. Дані положення створюють додаткові можливості притягнення до кримінальної відпо-

²⁵⁸ Коваленко Т.О., Засць О.І. Обмеження земельних прав громадян в умовах воєнного стану в Україні. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право, 2023. Вип. 76 ч. 2. С. 22.

відальності осіб винних у вчиненні кримінальних правопорушень (в тому числі земельних правопорушень).

Реальна можливість притягнення до адміністративної відповідальності за вчинення адміністративних правопорушень (в тому числі земельних правопорушень) є малоімовірною, оскільки, по-перше, КУпАП взагалі не містить жодних положень про зупинення строків накладення адміністративного стягнення під час дії правового режиму воєнного стану в Україні. По-друге, об'єктивні обставини в умовах воєнного стану створюють перешкоди для здійснення проваджень у справах про адміністративні правопорушення у строки, встановлені ст. 38 КУпАП. Частково дану проблему покликаний вирішити проект Закону № 7404, яким пропонується продовжити перебіг строків накладення адміністративного стягнення до припинення або скасування воєнного стану в установленому законодавством порядку²⁵⁹.

ЗУ «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» від 13.03.2022 р. № 2120-IX Прикінцеві та перехідні положення ЦКУ були доповнені п. 19 відповідно до якого у період дії в Україні воєнного, надзвичайного стану строки позовної давності та інші строки, визначені ст.ст. 257-259, 362, 559, 681, 728, 786, 1293 цього Кодексу продовжуються на строк його дії.

Порядок визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії проти України, затверджений постановою КМУ від 20.03.2022 р. № 326, який з поміж інших напрямів також передбачає шкоду, завдану земельним ресурсам від пошкодження і знищення родючого шару ґрунту та шкоду, зумовлену забрудненням і засміченням земельних ресурсів.

Методика визначення розміру шкоди, завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану, затверджений наказом Міндовкілля від 04.04.2022 р. № 167. Факти забруднення ґрунтів та/або засмічення земель, а також їх масштаби можуть встановлюються уповноваженими особами, які здійснюють у межах повноважень, передбачених законом, державний нагляд (контроль) за

²⁵⁹ Проект Закону «Про внесення змін до Кодексу України про адміністративні правопорушення щодо здійснення судочинства в умовах воєнного стану» від 24.05.2022 р. № 7404. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/39662>.

додержанням вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища (але не виключно) шляхом огляду земельних ділянок, даних дистанційного зондування землі, досліджень отриманих зразків проб ґрунтів, опрацювань висновків будь-яких експертиз, пояснень, довідок, документів, матеріалів, відомостей, отриманих, зокрема, з будь-яких джерел, оперативних повідомлень фізичних та юридичних осіб тощо.

Згідно даної Методики основою розрахунків розміру шкоди від забруднення ґрунтів є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, ґрунти якої зазнали забруднення. Щодо земельних ділянок, грошова оцінка яких не проведена, або у випадку неможливості отримання даних з нормативної грошової оцінки земельної ділянки, ґрунти якої зазнали забруднення вона розраховується як середня нормативна грошова оцінка площі ріллі по АРК або по області (для міста Києва використовується середня нормативна грошова оцінка площі ріллі по Київській області), помноженої на коефіцієнт, що зумовив негативні екологічні наслідки для родючості ґрунтів, який дорівнює 300. Розмірною одиницею для розрахунку величини шкоди приймається об'єм ґрунтової маси 2000 кубічних метрів на 1 га земельної ділянки.

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Які заходи правового режиму воєнного стану можуть обмежувати права, свободи та законні інтереси фізичних та юридичних осіб у сфері земельних відносин?
2. Визначте дію законодавства, яке визначає особливості регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану в часі, у просторі та за колом осіб.
3. Які особливості управління у галузі використання та охорони земель в умовах воєнного стану?
4. Які особливості здійснення військовими адміністраціями повноважень у сфері регулювання земельних відносин?
5. Назвіть особливості формування земельних ділянок в період дії воєнного стану.
6. Які встановлено заборони на приватизацію земель під час дії воєнного стану?
7. В чому полягають особливості проведення державної рестрації речових прав на земельні ділянки в умовах воєнного стану?

8. В яких випадках, крім загальних підстав, при передачі в оренду земель державної та комунальної власності в умовах воєнного стану не проводяться земельні торги?

9. Яка специфіка встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок в період дії воєнного стану?

10. Чому в умовах воєнного стану пріоритетне значення мають консервація та рекультивация порушених земель?

11. Визначте правовий режим договору про передачу права землекористування, який може укладатися в умовах воєнного стану.

12. Які особливості повновлення договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану?

13. Який порядок справляння плати за землю в умовах воєнного стану?

14. Назвіть особливості притягнення до відповідальності за порушення вимог земельного законодавства в період дії воєнного стану.

РОЗДІЛ 22.

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА ТИМЧАСОВО ОКУПОВАНИХ ТЕРИТОРІЯХ УКРАЇНИ

- § 1. *Проблеми регулювання земельних відносин на тимчасово окупованих територіях*
 - § 2. *Органи управління у галузі використання та охорони земель, розташованих на тимчасово окупованих територіях*
 - § 3. *Механізми реалізації і захисту земельних прав громадян України, які перебувають на тимчасово окупованій території або внутрішньо переміщених осіб*
 - § 4. *Особливості притягнення до відповідальності за земельні правопорушення, вчинені на тимчасово окупованих територіях*
-

§ 1. Проблеми регулювання земельних відносин на тимчасово окупованих територіях

За нормами міжнародного права (ст. 42 IV Конвенції про закони і звичаї війни на суходолі та додатку до неї: Положення про закони і звичаї війни на суходолі від 18.10.1907 р.) **територія визнається окупованою**, якщо вона фактично знаходиться під владою армії супротивника.

Згідно із ст. 1¹ ЗУ «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території» **тимчасово окупована РФ територія України** – це частини території України, в межах яких збройні формування РФ та її окупаційна адміністрація

встановили та здійснюють фактичний контроль або в межах яких збройні формування РФ встановили та здійснюють загальний контроль з метою встановлення окупаційної адміністрації.

Юридичним фактом набуття територією статусу окупованої є дата встановлення та здійснення на ній фактичного або загального контролю збройними формуваннями РФ та її окупаційною адміністрацією. Приміром, АРК та місто Севастополь є тимчасово окупованими армією РФ з 20.02.2014 р., а окремі частини Донецької та Луганської областей – починаючи з 07.04.2014 р.

Межі тимчасово окупованих територій змінюються в залежності від результатів ведення бойових дій на них. Адміністративна межа між тимчасово окупованою територією та іншою територією України визначається КМУ, на якій також може запроваджуватися **тимчасовий прикордонний контроль**. Перелік районів, міст, селищ і сіл, частин їх територій, а також межі тимчасово окупованих у Донецькій та Луганській областях затверджений Указом Президента України від 07.02.2019 р. № 32. Лінія зіткнення між тимчасово окупованою територією та іншою територією України визначається КМУ за поданням Міністерства оборони України, підготовленим на основі пропозицій Генерального штабу ЗСУ.

Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих РФ затверджується Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій за погодженням з Міністерством оборони України з урахуванням пропозицій відповідних обласних, Київської міської військових адміністрацій. Згідно постанови КМУ від 06.12.2022 р. № 1364 «Деякі питання формування переліку територій на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією» до даного переліку території включаються відповідно до Кодифікатора адміністративно-територіальних одиниць та територій ТГ у таких форматах:

- вся територія області, АРК, міст Києва та Севастополя;
- вся територія району;
- вся територія ТГ;
- територія населених пунктів (з урахуванням територій поза межами населених пунктів у межах ТГ);
- території, для яких не визначена дата завершення бойових дій (дата припинення можливості бойових дій) або тимчасової окупації РФ, вважаються такими, на яких ведуться бойові дії, або тимчасово окупованими РФ.

Внаслідок повномасштабної збройної агресії РФ проти України, яка відбулась 24.02.2022 р. під тимчасовою окупацією опинилися АРК, частини Донецької, Луганської, Херсонської та Запорізької областей, а на інших частинах території нашої країни тривають бойові дії. Правовий режим тимчасово окупованої території може бути визначено, змінено чи скасовано законами України (ч. 3 ст. 4 ЗУ «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території»).

На врегулювання особливостей вирішення земельних питань в умовах воєнного стану в Україні компетентними органами прийнято низку нормативно-правових актів, які під час дії воєнного стану також поширюються на тимчасово окуповані території. Разом з тим, враховуючи те, що на тимчасово окупованих РФ територіях України фактично діє законодавство агресора та його окупаційна адміністрація, це цілком нівелює встановлені Конституцією і законами України, гарантії, права та законні інтереси, в тому числі на землю, громадян України, юридичних осіб, ТГ та держави Україна.

На тимчасово окупованій території діє **особливий правовий режим перетину адміністративної межі та лінії зіткнення** між тимчасово окупованою територією та іншою територією України, вчинення правочинів, проведення виборів та референдумів, реалізації інших прав та свобод людини і громадянина. Даний правовий режим визначений ЗУ «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території», Порядком в'їзду на тимчасово окуповану територію України та виїзду з неї, затвердженим постановою КМУ від 04.06.2015 р. № 367, Порядком в'їзду осіб, переміщення товарів на тимчасово окуповані території у Донецькій та Луганській областях і виїзду осіб, переміщення товарів з таких територій, затвердженим постановою КМУ від 17.07.2019 р. № 815, Тимчасовим порядком контролю за переміщенням осіб через лінію зіткнення у межах Донецької та Луганської областей, затвердженим наказом першого заступника антитерористичного центру при Службі безпеки України від 14.04.2017 р. № 222ог та іншими нормативно-правовими актами.

Дозвіл фізичній особі на в'їзд на тимчасово окуповану територію України та виїзд з неї, з поміж інших підстав, надається також у разі наявності права власності на об'єкти нерухомості, які розташовані на тимчасово окупованій території України (п. 15 Порядку в'їзду осіб, переміщення товарів на тимчасово оку-

повані території у Донецькій та Луганській областях і виїзду осіб, переміщення товарів з таких територій).

Одним із заходів правового режиму окупованих територій є **встановлена законом заборона на приватизацію об'єктів державної та комунальної власності, розташованих на окупованих територіях** (за виключенням військовослужбовців (крім випадків приватизації жилих приміщень, що знаходяться на тимчасово окупованій території, військовослужбовцями військових формувань та правоохоронних органів України) (ст. 15 ЗУ «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території»)).

Крім того, **забороняються відчуження земельних часток (паїв)** в межах земель, розташованих на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, АРК та міста Севастополя, крім передачі їх у спадщину. Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або відчуження в інший спосіб земельних часток (паїв), а так само в частині передачі прав на відчуження земельних часток (паїв) на майбутнє, є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення) (п. 14¹ Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ).

Згідно із пп. 69.14. п. 69 Підрозділу 9 «Інші перехідні положення» ПКУ власники та користувачі земельних ділянок, що розташовані на територіях активних бойових дій або на тимчасово окупованих РФ територіях України **підлягають звільненню від сплати за землю** (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) та за земельні ділянки (земельні частки (паї)).

Відшкодування матеріальної та моральної шкоди власникам та користувачам земельних ділянок, заподіяної внаслідок тимчасової окупації у повному обсязі покладається на РФ як на державу, що здійснює окупацію за процедурою, передбаченою Порядком визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії проти України, затвердженим постановою КМУ від 20.03.2022 р. № 326. Держава Україна всіма можливими засобами сприяє відшкодуванню шкоди, завданої агресором, утім дієвого механізму вирішення даного питання поки що не визначено.

Є підстави вважати, що нормативно-правове регулювання земельних відносин на тимчасово окупованих РФ територіях України є неефективним та потребує ґрунтовного удосконалення

з врахуванням реального правового статусу суб'єктів та правового режиму об'єктів цих земельних правовідносин, їх змісту (юридичного та обов'язково фактичного), а також правового режиму тимчасово окупованої території. На нашу думку для вирішення даного питання доцільно розглянути можливість внесення зміни до наступних законодавчих актів України:

1) ЗКУ, в частині доповнення Розділу Х «Перехідні положення» новим пунктом «Особливості регулювання земельних відносин на тимчасово окупованих РФ територіях України»;

2) «Про військово-цивільні адміністрації» та «Про правовий режим воєнного стану», в частині можливості утворення військово-цивільних адміністрацій та військових адміністрацій на території АРК;

3) «Про регулювання містобудівної діяльності», в частині можливості розроблення комплексної програми відновлення АРК.

§ 2. Органи управління у галузі використання та охорони земель, розташованих на тимчасово окупованих територіях

Здійснення постійного моніторингу стану дотримання прав і свобод людини і громадянина (в тому числі земельних прав) на тимчасово окупованій території законом покладено на КМУ, а парламентський контроль здійснює **Уповноважений ВРУ з прав людини** (згідно із ч.ч. 7, 8 ст. 5 «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території»).

Головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику з питань тимчасово окупованої РФ території України є **Міністерство з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій**, яке, з поміж інших завдань, координує діяльність, пов'язану із зменшенням шкоди навколишньому природному середовищу на тимчасово окупованій території, а також прилеглих до неї територіях, бере участь у плануванні, розробленні, погодженні та реалізації проектів регіонального розвитку, розвитку дорожньо-транспортної та іншої інфраструктури, житлового фонду та системи життєдіяльності населення, що впроваджуються за

рахунок коштів міжнародної технічної допомоги та державного бюджету і реалізуються на тимчасово окупованій території в процесі її реінтеграції; координує здійснення заходів, спрямованих на захист та відновлення права на активи державної, комунальної та приватної власності, що перебувають на тимчасово окупованій території (п. 4 Положення про Міністерство з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій, затверджене постановою КМУ від 08.06.2015 р. № 376).

При цьому, на міністерства, інші центральні та місцеві органи виконавчої влади, відповідальні за визначення шкоди та збитків за напрямками, передбаченими Порядком визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії проти України, затвердженим постановою КМУ від 20.03.2022 р. № 326, покладено обов'язок надавати щороку до 1 квітня наступного періоду Міністерству з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій відповідну інформацію для її узагальнення та надання до 1 червня КМУ. На військові адміністрації, виконавчі комітети сільських, селищних та міських рад покладаються повноваження щодо проведення аналітичної і стандартизованої оцінки шкоди та збитків, завданих внаслідок збройної агресії РФ.

Особливістю наведених органів управління у галузі використання та охорони земель є те, що вони здійснюють свою діяльність в межах контрольованої території України (на якій органи державної влади та органи місцевого самоврядування у повному обсязі здійснюють свої повноваження, передбачені законодавством України). Слід відзначити, що підходи щодо організації діяльності цих органів на тимчасово окупованих РФ територіях України не є однаковими.

Розпорядженням КМУ від 07.11.2014 р. № 1085-р затверджений Перелік населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження та Перелік населених пунктів, що розташовані на лінії розмежування. У зв'язку з цим на підставі указів Президента України в окремих районах та населених пунктах Донецької та Луганської областей, визнаних ВРУ тимчасово окупованими територіями²⁶⁰,

²⁶⁰ Про визнання окремих районів, міст, селищ і сіл Донецької та Луганської областей тимчасово окупованими територіями: постанова Верховної Ради України від 17.03.2015 р. № 254 VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254-VIII#Text>.

з 2015 року були утворені військово-цивільні адміністрації²⁶¹, а з початку повномасштабної військової агресії РФ проти України з 24.02.2022 р. у всіх областях, районах (а також у певних населених пунктах) утворені військові адміністрації²⁶², які в межах повноважень також здійснюють регулювання земельних відносин.

Водночас ЗУ «Про військово-цивільні адміністрації» та ЗУ «Про правовий режим воєнного стану» чомусь не передбачено можливості утворення на тимчасово окупованій РФ території АРК ані військово-цивільних адміністрацій, ані військових адміністрацій, які б могли здійснювати повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування, в тому числі у сфері регулювання земельних відносин. На думку Представника Президента України у АРК Т. Ташевої на півострові має бути створена військова адміністрація, а потім – військово-цивільна адміністрація, лише після його деокупації, після чого в АРК мають пройти вибори²⁶³.

Наразі органами державної влади (розташованими на підконтрольній території України), що здійснюють повноваження на території АРК є: представник Президента України в АРК (його правовий статус визначений ЗУ «Про представництво Президента України в Автономній Республіці Крим», який не враховує особливості правового режиму АРК як тимчасово окупованої РФ території України); територіальний орган Міністерства зовнішніх справ України у АРК та м. Севастополь (забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері зовнішніх зносин); Головне управління Служби безпеки України в АРК; Прокуратура АРК та м. Севастополь; Головне управління національної поліції України в АРК та м. Севастополь та інші державні органи. Утім, на тимчасово окупованій території АРК не утворені військові адміністрації, не здійснюють свої повноваження територіальні органи Міндовкілля, Держгеокадастру, Держводагентства та інші, що негативно впливає на стан проведення моніторингу

²⁶¹ Про утворення військово-цивільних адміністрацій: Указ Президента України від 13.08.2015 р. № 472. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/4722015-19319>.

²⁶² Про утворення військових адміністрацій: Указ Президента України від 24.02.2022 р. № 68. URL: <https://www.president.gov.ua/documents/682022-41405>.

²⁶³ Після деокупації у Криму має бути створена військова адміністрація. Укрінформ. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-crimea/3700613-pisla-deokupacii-krimu-na-pivostrovi-mae-buti-stvorena-vijskova-administracia-taseva.html>.

нерационального використання земель, їх забруднення, деградації тощо, а також вжиття заходів по розробленню програм щодо охорони земель, проєктів їх рекультиваци та консервації.

З 18.03.2014 р. на території АРК фактичного поширення набуло законодавство РФ, її окупаційною адміністрацією були прийняті нормативно-правові акти і у сфері регулювання земельних відносин²⁶⁴, спрямовані на націоналізацію та перерозподіл земель, які належать державі Україна, ТГ, фізичним і юридичним особам та іншим суб'єктам, що призвело до порушення їх прав та завдання їм значних збитків. Наведене обумовлює потребу удосконалення чинного законодавства у сфері регулювання земельних відносин з врахуванням особливостей правового режиму тимчасово окупованих територій.

§ 3. Механізми реалізації і захисту земельних прав громадян України, які перебувають на тимчасово окупованій території або внутрішньо переміщених осіб

Хоча на рівні норм міжнародного та національного права закріплено, що тимчасова окупація РФ територій України (їх частин) незалежно від її тривалості, є незаконною і не створює для країни агресорки жодних територіальних прав, але все ж таки реально там діє окупаційна адміністрація, яка «націоналізує» та перерозподіляє майно українців, в тому числі земельні ділянки.

Починаючи з 2014 р. окупаційною адміністрацією в Криму було видано багато ліцензій на видобуток підземної води, що негативно вплинуло на екологію та призвело до засолення ґрунтів, зробивши їх непридатними для сільськогосподарських робіт. Пляжні зони у Криму окупаційна влада перетворила на лінії оборони, викопавши на них десятки кілометрів окопів та облаштувавши фортифікаційні споруди²⁶⁵. Тож, територія АРК

²⁶⁴ Див: Громадянство, земля, «націоналізація власності» в умовах окупації Криму: дефіцит прав. Аналітичний звіт. Укр. незалеж. центр політ. досліджень. За заг. ред. Ю. Тіщенко. К.: Агентство «Україна», 2015. с. 77-78.

²⁶⁵ За роки окупації ґрунти на півночі Криму стали непридатними для аграріїв. Медіа рішень. URL: <https://rubryka.com/2023/04/19/za-roky-okupatsiyi-grunty-na-pivnochi-krym-staly-nepriydatnymy-dlya-agrariyiv/>.

постраждала внаслідок її тимчасової окупації та збройної агресії РФ проти України, але чомусь ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» взагалі не передбачено можливості розроблення Програми комплексного відновлення АРК, що на нашу думку потребує внесення до нього відповідних змін.

В лютому 2023 р. окупаційна адміністрація в Криму здійснила *«націоналізацію майна іноземних громадян та держав, які вчиняють щодо Росії недружні дії»*, до цього переліку увійшли близько 500 об'єктів нерухомості, серед яких житлові будинки, нежитлові приміщення (бази відпочинку), земельні ділянки та інше майно²⁶⁶. Схожою є ситуація і на окупованих територіях Донеччини, Луганщини, Херсонщини та Запоріжжя, де так само з 2022 р. відбувається *«націоналізація»* та перерозподіл майна українців²⁶⁷.

Нормами міжнародного права та національного законодавства встановлено, що будь-які органи, їх посадові та службові особи, утворені на тимчасово окупованій території України та їх діяльність вважаються незаконними, тож прийняті ними правові акти не створюють жодних правових наслідків. Утім, мають місце матеріальні наслідки у вигляді завданої шкоди земельним ділянкам, як природним об'єктам, а також завданої матеріальної та моральної шкоди їх власникам та користувачам, що обумовлює розроблення дієвих механізмів поновлення їх порушених прав.

Відповідно до абз. 4 ч. 1 ст. 1 та ч. 3 ст. 5 ЗУ «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово

²⁶⁶ В окупованому Криму «націоналізували» 500 об'єктів нерухомості українських фізичних та юридичних осіб. ZMINA. URL: <https://zmina.info/news/v-okupovanomu-krymu-nacjonalizuvaly-500-obyektiv-neruhomosti-ukrayinskyh-fizychnyh-ta-yurydychnyh-osib/>.

²⁶⁷ У т.з. «ДНР» «націоналізували» майно 142 українців. Серед них олігарх Ахметов, члени ОПЗЖ та експосадовці. Вільне Радіо. URL: <https://freeradio.com.ua/u-t-z-dnr-natsionalizuvaly-majno-142-ukraintsiv-sered-nykh-oliharkh-akhmetov-chleny-opzzh-ta-eksposadovtsi/>; в «ЛНР» розпочинають націоналізувати майно. В кого і як «віджиматимуть». URL: <https://popasnaya.city/articles/231280/v-lnr-pochinayut-nacionalizovuvati-majno-v-kogo-i-yak-vidzhimatimut>; у Каховському районі окупаційна влада почала «націоналізацію» майна. Суспільне новини. URL: <https://suspilne.media/357778-u-каховському-районі-окупацијна-влада-почала-nacionalizaciju-majna/>; Захоплюють бізнес тих, хто відмовився співпрацювати. На Херсонщині окупанти «націоналізують» майно українських олігархів. Суспільне новини. URL: <https://suspilne.media/445122-zahopluut-biznes-tih-hto-vidmovivsaspivpracuvati-na-hersonsini-okupanti-nacionalizuut-majno-ukrainskih-oligarhiv/>.

окупованій території» за державою Україна, ТГ сіл, селищ, міст, розташованих на тимчасово окупованій території, органами державної влади, органами місцевого самоврядування, за фізичними особами незалежно від перебування їх на обліку як внутрішньо переміщених осіб чи від набуття ними спеціального правового статусу та за юридичними особами *зберігається право власності, інші речові права на майно, у тому числі на нерухоме майно, включаючи земельні ділянки, що знаходиться на тимчасово окупованій території, якщо таке майно набуто відповідно до законів України. Утім, встановлені цим Законом механізми захисту і реалізації законних прав громадян України, які перебувають на тимчасово окупованій території або внутрішньо переміщених осіб є малоефективними, оскільки однією із головних умов їх забезпечення є деокупація цих територій.*

Одним із способів поновлення порушених земельних прав громадян України, іноземців, осіб без громадянства, юридичних осіб, ТГ та держави Україна буде **відшкодування завданої шкоди ґрунтам (знищення родючого шару ґрунту) та земельним ділянкам** внаслідок їх засмічення сторонніми предметами, матеріалами, відходами та/або іншими речовинами у Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії РФ, затвердженому постановою КМУ від 20.03.2022 р. № 326.

Встановлена законом заборона на приватизацію об'єктів державної та комунальної власності, розташованих на окупованих територіях (за певними виключеннями) є однією із гарантій дотримання земельних прав ТГ та держави Україна (ст. 15 ЗУ «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території»).

Також **забороняються відчуження земельних часток (паїв) в межах земель, розташованих на тимчасово окупованих територіях** у Донецькій та Луганській областях, АРК та міста Севастополя, крім передачі їх у спадщину. Встановлено, що угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або відчуження в інший спосіб земельних часток (паїв), а так само в частині передачі прав на відчуження земельних часток (паїв) на майбутнє, є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення) (п. 14¹ Розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ).

Власники та користувачі земельних ділянок, розташованих на територіях на тимчасово окупованих РФ територіях України

підлягають звільненню від сплати за землю (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) та за земельні ділянки (земельні частки (паї)) (пп. 69.14. п. 69 Підрозділу 9 «Інші перехідні положення» ПКУ).

§ 4. Особливості притягнення до відповідальності за земельні правопорушення, вчинені на тимчасово окупованих територіях

Наявність на окупованій території збройних формувань РФ та окупаційної адміністрації, які здійснюють на ній фактичний або загальний контроль, створює об'єктивні та реальні перешкоди у реалізації механізму притягнення винних осіб до кримінальної, адміністративної та цивільно-правової відповідальності за вчинені ними на тимчасово окупованій території правопорушення (в тому числі за земельні правопорушення). Але наведені обставини згідно чинного законодавства не є самостійною підставою для зупинення або продовження строків притягнення винних осіб до юридичної відповідальності за вчинені на тимчасово окупованих територіях правопорушення. Для вирішення даного питання, до деокупації тимчасово окупованих територій РФ територій України, на нашу думку, доцільно внести зміни до наступних законодавчих актів України:

1) КПК України, в частині доповнення його новим Розділом «Особливий режим досудового розслідування, судового розгляду в умовах правового режиму тимчасово окупованої РФ території України»;

2) КУпАП, в частині продовження перебігу строків накладення адміністративного стягнення за вчинене адміністративне правопорушення на тимчасово окупованій РФ території України до її деокупації або припинення чи скасування воєнного стану в Україні (або в окремих місцевостях) в установленому законодавством порядку;

3) ЦК України, в частині продовження строків позовної давності на тимчасово окупованих РФ територіях України до їх деокупації або припинення чи скасування воєнного стану в Україні (або в окремих місцевостях) в установленому законодавством порядку.

Питання для перевірки та самоконтролю:

1. Які особливості правового регулювання земельних відносин на тимчасово окупованих територіях України?
2. Які органи уповноважені здійснювати управління у галузі використання та охорони земель, розташованих на тимчасово окупованих територіях України?
3. Які основні функції Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій у сфері регулювання земельних відносин?
4. Які механізми реалізації та захисту земельних прав громадян України, які перебувають на тимчасово окупованих територіях України або внутрішньоопереміщених осіб?

СИТУАТИВНІ ПРАКТИЧНІ ЗАДАЧІ

Задача 1.

Громадянин Петров звернувся до сільської ради з клопотанням надати йому дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки площею 0,12 га для городництва із земель комунальної власності. На пленарному засіданні сільська рада прийняла рішення про відмову у задоволенні клопотання гр. Петрова.

Аргументуйте чи правомірні дії сільської ради?

Задача 2.

Громадянка Левицька звернулася до міської ради з клопотанням надати їй дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки площею 0,15 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд із земель комунальної власності в межах міста. До даного клопотання не були додані графічні матеріали із зазначенням бажаного місця розташування земельної ділянки. На пленарному засіданні міська рада прийняла рішення про відмову у задоволенні клопотання гр. Левицької.

Аргументуйте чи правомірні дії міської ради та назвіть відповідні підстави?

Задача 3.

Громадянин Шутенко є власником житлового будинку. З метою приватизації земельної ділянки площею 0,25 га, розташованої під його будинком, гр. Шутенко розробив технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та звернувся до міської ради з клопотанням про її затвердження та безкоштовну передачу йому у власність даної земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд із земель комунальної власності в межах міста. На пленарному засіданні міська рада прийняла рішення про відмову гр. Шутенку у задоволенні його клопотання.

Чи правомірні дії міської ради та назвіть відповідні підстави?

Чи дотримав гр. Шутенко процедуру приватизації земельної ділянки?

Як вирішити дану ситуацію?

Задача 4.

Сім'я Батуриних із 3-ох осіб є власниками житлового будинку в селі. Поряд з їхньою садибою розташована вільна земельна ділянка розміром 0,20 га, на якій гр. Батурин вирішив збудувати новий будинок і подав до сільської ради клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення у власність даної земельної ділянки із зміною її цільового призначення для будівництва та обслуговування житлового будинку. Через тиждень до сільської ради надійшло клопотання від гр. Шевченка, сім'я якого складається з двох осіб, про надання йому дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки, для індивідуального садівництва, на яку також претендує гр. Батурин. Згодом на пленарному засіданні сільська рада прийняла рішення про задоволення клопотання гр. Шевченка та відмову у задоволенні клопотання гр. Батурина.

Чи правильні дії сільської ради стосовно задоволення клопотання гр. Шевченка, який має меншу сім'ю і подав клопотання пізніше від гр. Батурина?

З якого моменту у громадянина виникає право власності на земельну ділянку?

Задача 5.

Громадяни Коваленко та Литвин (кожний окремо) подали до селищної ради клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення у власність для ведення особистого селянського господарства із земель комунальної власності на одну й туж саму земельну ділянку площею 1,0 га. На пленарному засіданні селищна рада прийняла рішення про задоволення клопотань гр. Коваленка та гр. Литвина.

Чи правомірні рішення селищної ради?

Який правовий статус у процедурі приватизації земельної ділянки має рішення органу місцевого самоврядування про надан-

ня дозволу на розробку проекту із землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність?

Задача 6.

Громадянка Богущька звернулася до сільської ради з клопотанням надати їй дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки площею 0,10 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд із земель комунальної власності, яка перебуває у користуванні гр. Богущької. До даного клопотання були додані копії документів, які підтверджують право гр. Богущької на оренду даної земельної ділянки. На пленарному засіданні сільська рада прийняла рішення про відмову у задоволенні клопотання гр. Богущької мотивуючи це тим, що дана земельна ділянка розташована в межах території щодо якої не затверджено жоден із видів містобудівної документації на місцевому рівні (комплексний план, або генеральний план населеного пункту, або план зонування території, або детальний план території).

Аргументуйте чи правомірні дії сільської ради та назвіть відповідні підстави?

У який спосіб гр. Богущька може вирішити дане питання?

Задача 7.

Громадянка Калитенко є власником нежитлової будівлі площею 200 м². З метою передачі у користування земельної ділянки площею 0,50 га на якій розташована дана будівля гр. Калитенко звернулася до сільської ради з клопотанням надати їй дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення у користування даної земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі із земель комунальної власності. До даного клопотання були додані копії документів, які підтверджують право власності гр. Калитенко на дану нежитлову будівлю. На пленарному засіданні сільська рада прийняла рішення про відмову у задоволенні клопотання гр. Калитенко мотивуючи це тим, що дана земельна ділянка розташована в межах території щодо якої не затверджено жоден із видів містобудівної документації на місцевому рівні (комплексний план, або генеральний план населеного пункту, або план зонування території, або детальний план території).

Аргументуйте чи правомірні дії сільської ради та назвіть відповідні підстави?

Задача 8.

Громадянин Гончаров не будучи власником або користувачем земельної ділянки комунальної власності, без оформлення документів у передбаченому ЗКУ порядку, проводив на даній земельній ділянці земляні роботи. Встановивши дані обставини інспектор з державного контролю за використанням та охороною земель, протягом 24 годин з моменту виявлення, склав на гр. Гончарова протокол про адміністративне правопорушення та виніс постанову про накладення на нього штрафу за самовільне зайняття земельної ділянки, зняття та перенесення ґрунтового покриву земельної ділянки без спеціального дозволу та знищення межових знаків. Громадянин Гончаров оскаржив дії та рішення інспектора з державного контролю до суду.

Чи правомірні дії та рішення інспектора з державного контролю за використанням та охороною земель?

Вирішіть, який вид відповідальності передбачений за вказані порушення земельного законодавства.

Задача 9.

Товариству з обмеженою відповідальністю «Фенікс» за рішенням міської ради у приватну власність була надана земельна ділянка лісгосподарського призначення площею 7 га для будівництва ферми по відгодівлі худоби. Отримавши дану земельну ділянку, товариство змінило свої наміри і почало будівництво на ній промислового цеху. Державний інспектор з контролю за використанням і охороною земель, зафіксував порушення земельного законодавства та передав матеріали перевірки до прокуратури для вирішення питання про юридичну відповідальність товариства.

Чи законне рішення міської ради?

Визначте правомірність дій товариства з обмеженою відповідальністю «Фенікс».

Задача 10.

Громадянин Зінченко звернувся до сільської ради з клопотанням надати йому дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки водного фонду площею

5,0 га для рибогосподарських потреб із земель комунальної власності. На пленарному засіданні сільська рада прийняла рішення про відмову гр. Зінченку у задоволенні даного клопотання.

Аргументуйте чи правомірним є рішення сільської ради?

Який порядок набуття фізичними або юридичними особами у власність або у користування земель водного фонду?

Задача 11.

Громадянин Бадзюх звернувся з клопотанням до сільської ради про надання йому у користування рибогосподарської водойми (ставка) для здійснення діяльності по розведенню риб. Сільська рада відмовила йому у задоволенні клопотання, вважаючи, що розв'язання цього питання не належить до її повноважень, а повинно вирішуватися відповідними органами рибоохорони. Надалі гр. Бадзюх для вирішення даного питання звернувся до органів рибоохорони, але й вони відмовили у задоволенні клопотання, зазначивши, що для вказаної форми діяльності рибогосподарські водойми ними не надаються, оскільки вони уповноважені лише на надання дозволу для спеціального використання водних живих біоресурсів. Отримавши від органів рибоохорони дозвіл на спеціальне використання водних біоресурсів гр. Бюдзюх розпочав здійснювати промислове рибальство на даному водному об'єкті. В подальшому прокуратура звернулась з позовом до суду про скасування даного дозволу та усунення перешкод у користуванні земельної ділянки водного фонду.

Який порядок здійснення рибогосподарської діяльності на землях водного фонду?

Чи правомірні дії органів рибоохорони по видачі гр. Бадзюху дозволу на спеціальне використання водних живих біоресурсів без отримання у користування земельної ділянки?

Задача 12.

У 2012 р. районна державна адміністрація передала товариству з обмеженою відповідальністю «ППП» у користування водний об'єкт для риборозведення, а саме ставок площею 5,0 га, та між сторонами був укладений договір оренди водного строком на 20 р. Згодом з'ясувалося, що у 2013 р. сільська рада, в межах території якої розташований даний водний об'єкт, передала фізичній особі-підприємцю Бровченку у користування на умовах

оренди земельну ділянку водного фонду на якій розміщено даний ставок та уклала з останнім договір оренди землі водного фонду строком на 20 р. Таким чином, щодо одного й того самого об'єкту було укладено два договори: договір оренди водного об'єкту та договір оренди землі водного фонду. Вважаючи свої права порушеними товариство з обмеженою відповідальністю «ППП» подало позов до суду про визнання договору оренди земельної ділянки водного фонду, укладеного з фізичною особою-підприємцем Бровченком недійсним, оскільки останній фактично використовував для риборозведення не тільки водний об'єкт а й земельну ділянку на якій він розташований.

Який порядок передачі у користування земельних ділянок водного фонду разом з розташованим на ній водним об'єктом?

Чи правомірні рішення районної державної адміністрації та сільської ради стосовно передачі у користування земельної ділянки водного фонду та водного об'єкту?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 13.

На загальних зборах садівницького товариства «ППП» було розглянуто питання щодо притягнення до відповідальності члена товариства гр. Іванова за те, що останній не використовував передану йому у користування правлінням товариства земельну ділянку (не приватизовану) за цільовим призначення для колективного садівництва. Земельна ділянка заросла трав'яною рослинністю, що негативно впливає на розвиток культурних рослин, призводить до поширення шкідників і хвороб, які розповсюджуються на сусідні ділянки. Громадянин Іванов пояснив, що він використовує ділянку для відпочинку, і буде використовувати її на свій розсуд.

Хто є землекористувачами земельних ділянок?

Чи правомірне рішення загальних зборів садівницького товариства «ППП» про притягнення гр. Іванова до відповідальності?

Задача 14.

Громадянин Бровко звернувся до селищної ради із клопотанням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки площею 0,50 га для ведення особистого селянського господарства за рахунок земель

комунальної власності. Протягом 2-х місяців селищна рада не виносила на розгляд пленарного засідання клопотання гр.Бровко та не надала останньому з цього приводу жодної відповіді. В подальшому гр. Бровко замовив розроблення проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки (з відповідною схемою розташування) у сертифікованого землевпорядника, погодив її згідно чинного законодавства та подав її на затвердження до селищної ради. На пленарному засіданні селищна рада прийняла рішення про відмову гр. Бровку у затвердженні розробленого проекту землеустрою мотивуючи це тим, що дозвіл на його розробку селищною радою не надавався.

Який порядок приватизації земельних ділянок встановлений законодавством?

Чи дотримав гр. Бровко процедуру приватизації даної земельної ділянки?

Чи правомірним є рішення селищної ради про відмову?

Задача 15.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Ланд» звернулось до міської ради з клопотанням надати дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення в оренду земельної ділянки орієнтовною площею 3,0 га для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових та інших підприємств. При цьому на даній земельній ділянці відсутні будь-які об'єкти нерухомого майна. Міська рада на своєму пленарному засіданні прийняла рішення про надання даному товариству такого дозволу. Розробивши відповідний проект товариство з обмеженою відповідальністю «Ланд» подало його на затвердження до міської ради, яка його затвердила та передала в оренду товариству земельну ділянку площею 3,0 строком на 10 р. Довідавшись про дані обставини прокуратура подала позов до суду про скасування даного рішення міської ради та визнання недійсним договору оренди землі, укладеного з товариством.

Який порядок передачі у користування земельних ділянок державної та комунальної власності?

Чи законне рішення міської ради?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 16.

Приватне підприємство «Рута» маючі спеціальний дозвіл на користування надрами строком на 20 р. звернулось до міської ради з клопотанням про передачу в оренду сформованої земельної ділянки площею 10,0 га для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних. При цьому нормативна грошова оцінка даної земельної ділянки проведена не була. Разом з тим міська рада на своєму пленарному засіданні прийняла рішення про надання даному підприємству земельної ділянки площею 10 га в оренду строком на 20 р., визначивши при цьому розмір орендної плати від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області. На підставі даного рішення між міською радою та приватним підприємством «Рута» був укладений договір оренди землі. Довідавшись про дані обставини прокуратура подала позов про скасування даного рішення міської ради та визнання недійсним договору оренди землі, укладеного з підприємством, оскільки не проведена нормативна грошова оцінка даної земельної ділянки.

Який порядок визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності?

Чи законне рішення міської ради?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 17.

Приватне сільськогосподарське підприємство «Луг» звернулось до сільської ради з клопотанням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення в оренду земельної ділянки площею 10,0 га для сінокошіння та випасання худоби. Сільська рада на своєму пленарному засіданні прийняла рішення про надання даному підприємству такого дозволу. Розробивши відповідний проект землеустрою приватне сільськогосподарське підприємство «Луг» подало його на затвердження до сільської ради, яка його затвердила та передала в оренду підприємству земельну ділянку площею 10,0 строком на 7 р. На підставі даного рішення між сільською радою та приватним сільськогосподарським підприємством «Рута» був укладений договір оренди землі. Довідавшись про дані обставини прокуратура подала позов про скасування даного рішення сільської ради та визнання недійсним договору оренди землі, укладеного з підприємством,

мотивуючи це тим, що частина даної земельної ділянки входить до прибережної захисної смуги водного об'єкту, який має площу більше ніж 3,0 га. З цього приводу сільська рада зауважила, що позиція прокуратури є помилковою оскільки межі прибережної захисної смуги навколо даного водного об'єкту не встановлювалися на підставі відповідного проекту землеустрою.

Який порядок встановлення меж прибережних захисних смуг передбачений законодавством?

Які обмеження встановлені в межах прибережних захисних смуг?

Чи законне рішення сільської ради?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 18.

В мисливських угіддях, розташованих на землях приватного підприємства «Промінь», внаслідок недбалого зберігання даним підприємством мінеральних добрив, загинув дикий кабан з виводком із 5-ти поросят. Причина загибелі від отруєння мінеральними добривами була підтверджена висновком ветеринарної експертизи. Приватне підприємство «Промінь» відмовилося задовольнити пред'явлену до нього мисливським господарством позовну вимогу про відшкодування завданої матеріальної шкоди, пояснюючи це тим, що протягом декількох років дикі кабани наносять значну шкоду сільськогосподарським культурам, однак підприємство не пред'являло мисливському господарству вимог щодо відшкодування шкоди.

Який порядок надання землекористувачами згоди на використання в межах їх земель мисливських угідь?

Які права та обов'язки суб'єктів мисливського господарства при використанні земель як мисливських угідь?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 19.

Громадяни Казнозій і Карпенко влаштували літній табір худоби поблизу водного об'єкту. Державний інспектор у сфері державного контролю за використанням та охороною земель наклав на кожного з них адміністративне стягнення у вигляді штрафу за порушення правил використання земель в межах прибережних

захисних смуг. Громадяни Казнозій і Карпенко, вважаючи що інспектор перевищив свої повноваження, звернулися до суду.

Які обмеження встановлені у межах прибережних захисних смуг?

Які порушення вимог земельного законодавства з боку гр. Казнозія і гр. Карпенка мали місце?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 20.

До обласної державної адміністрації звернулось товариство з обмеженою відповідальністю «Простір» з клопотанням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення в оренду земельної ділянки площею 0,50 га для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових та інших підприємств за рахунок земель державної власності. На даній земельній ділянці розташований об'єкт нерухомості, який на праві власності належить даному товариству. Протягом 2-х місяців голова обласної державної адміністрації не розглянув дане клопотання товариства з обмеженою відповідальністю «Простір».

Який порядок розгляду клопотань про передачу в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності?

Чи є підстави для притягнення голови обласної державної адміністрації до відповідальності?

Задача 21.

Громадянин Бровченко звернувся до сільської ради з клопотанням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення йому в оренду земельної ділянки площею 0,30 га для ведення особистого селянського господарства, яка межує із присадибною земельною ділянкою, що належить гр. Бровченку на праві приватної власності. Не дочекавшись відповідного рішення сільської ради гр. Бровченко почав використовувати дану земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства.

З якого моменту у фізичних та юридичних осіб виникає право користування земельною ділянкою?

Чи є підстави для притягнення гр. Бровченка до відповідальності за використання земельної ділянки площею 0,30 га для ведення особистого селянського господарства?

Задача 22.

При здійсненні процедури приватизації земельної ділянки площею 0,15 га гр. Прокопенком, який є власником розташованого на ній житлового будинку, на даній земельній ділянці були встановлені межові знаки. Власник суміжної земельної ділянки гр. Герасимов вийняв ці межові знаки та викинув їх. На вимоги гр. Прокопенка припинити вчинення цих дій гр. Герасимов відповів, що межові знаки частково встановлені на приналежній йому на праві приватної власності земельній ділянці, а також він не погоджував та не підписував гр.Прокопенку Акт погодження меж його земельної ділянки.

Який порядок узгодження меж власниками та/або користувачами суміжних земельних ділянок?

Чи правомірні дії гр. Герасимова про знищенню межових знаків?

Задача 23.

Громадянин Присяжний, не маючи досвіду роботи у сфері сільського господарства та освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі, звернувся до сільської ради з клопотанням про надання йому дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення йому в оренду земельної ділянки площею 5,0 га для ведення фермерського господарства за рахунок земель комунальної власності. Сільська рада прийняла рішення про відмову гр. Присяжному у задоволенні його клопотання. З цього приводу гр. Присяжний звернувся до суду з позовом про визнання протиправним та скасування даного рішення сільської ради.

Яка процедура відведення земельних ділянок для ведення фермерського селянського господарства?

Чи правомірне дане рішення сільської ради?

Яке повинно бути рішення суду?

Задача 24.

Фермерське господарство самовільно почало використовувати суміжну із своїм землеволодінням земельну ділянку площею 3,0 га, що перебуває в оренді у приватного сільськогосподарського підприємства «Зоря». За 2 р., протягом яких фермерське господарство фактично користувалося земельною ділянкою, підприємству були завдані збитки в розмірі 55000 грн. Приватне сільськогоспо-

дарське підприємство «Зоря» звернулася з позовом до суду про усунення перешкод у користуванні орендованої ним земельної ділянки та відшкодування завданих матеріальних збитків.

Які вимоги земельного законодавства порушило фермерське господарство?

У чому полягає правопорушення, вчинене фермерським господарством та яка відповідальність за це передбачена законодавством?

Яким чином визначається розмір збитків завданих приватному сільськогосподарському підприємству «Зоря»?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 25.

Під час розпаювання земель КСП «Глорія» у 1998 р. гр. Корчевному на підставі рішення загальних зборів членів даного підприємства районною державною адміністрацією був виданий сертифікат на право на земельну частку (пай) розміром 2,3 в умовних кадастрових гектарах. З метою виведення в натурі на місцевості приналежної гр. Корчевному земельної частки (паю) він звернувся з відповідною заявою до правління КСП «Глорія», яке повідомило гр.Корчевному, що розподіл земель колективної власності між власниками земельних часток (паїв) КСП «Глорія» відбудеться на зборах після затвердження проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв). Однак гр.Корчевний не дочекавшись засідання зборів членів КСП «Глорія» за розпорядженнями голови районної державної адміністрації та затвердженій технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) виділив в натурі (на місцевості) земельну ділянку площею 2,24 га за рахунок земель колективної власності КСП «Глорія» та провів державну реєстрацію права приватної власності за собою у ДРП. Дізнавшись про дані обставини інші власники земельних часток (паїв) КСП «Глорія» подали позов до суду про скасування даних розпоряджень голови районної державної адміністрації та права власності гр. Корчєвного на земельну ділянку.

Який порядок розподілу земель колективної власності між власниками земельних часток (паїв) встановлений законодавством?

Які повноваження районних державних адміністрацій та сільських, селищних, міських рад у процедурі виділенні в наутрі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)?

Чи провормірні розпорядження голови районної державної адміністрації про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою, її затвердження та передачі гр. Корчевному у власність земельної ділянки площею 2,24 га?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 26.

Під час розпаювання земель КСП «Роток» у 1998 р. загальними зборами членів даного підприємства був помилково пропущений гр. Калитенко. За рішенням суду за гр. Калитенком було визнано право на земельну частку (пай) розміром 3,5 в умовних кадастрових гектарах в землях колективної власності КСП «Роток». У 2020 р. з метою виділення в натурі на місцевості своєї частки (паю) гр. Калитенко звернувся до сільської ради із заявою про надання йому дозволу на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за рахунок земель КСП «Роток». Сільська рада прийняла рішення про відмову в задоволенні заяви гр. Калитенка, мотивуючи це тим, що ще у 2008 р. КСП «Роток» було припинено як юридична особа. Не погоджуючись з таким рішенням сільської ради гр.Калитенко звернувся з позовом до суду про визнання його протиправним та скасування.

Чи правомірне рішення сільської ради про відмову у задоволенні заяви гр.Калитенка про надання дозволу на розробку технічної документації із землеустрою?

Який правовий статус земель припинених КСП?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 27.

Громадянин Бровченко, як член КСП «Мрія», розташованого на території, яка зазнала радіоактивного забруднення, звернувся до сільської ради, на територію якої він самостійно переселився та постійно проживає, з заявою про надання йому дозволу на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) у розмірі земельної частки (паю) за рахунок земель запасу або ре-

зервного фонду на території даної сільської ради. Сільська рада прийняла рішення про відмову в задоволенні заяви гр. Бровченка, мотивуючи це тим, що в межах території ради вже не залишилось нерозподілених земель колективної власності. Не погоджуючись з таким рішенням сільської ради гр. Бровченко звернувся з позовом до суду про визнання його протиправним та скасування.

Які громадяни мають право на земельну частку (пай)?

Які документи, що посвідчують право на земельну частку (пай) ?

Чи правомірне рішення сільської ради про відмову у задоволенні заяви гр.Бровченка про надання дозволу на розробку технічної документації із землеустрою?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 28.

Приватне сільськогосподарське підприємство «Рута» є орендарем земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (у власників паїв), розташованих на території єдиного поля площею 1000 га. Прокуратура подала позов до суду про стягнення з приватного сільськогосподарського підприємства «Рута» на користь держави збитків завданих за використання земель під пайовими дорогами без правовстановлювальних документів.

Який порядок передачі в оренду земельних ділянок під пайовими дорогами?

Чи наявні підстави для притягнення приватного сільськогосподарського підприємства до відповідальності за використання земель під пайовими дорогами?

Який порядок визначення розміру шкоди, завданої за самовільне використання земель?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 29.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Агро» звернулось до сільської ради з клопотанням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення в оренду земельних ділянок під пайовими дорогами, розташованими у масиві орендованих товариством земель сільськогосподарського призначення. В цьому полі товариству з обмеженою відповідаль-

ністю «Агро» належить право оренди істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення. Також до сільської ради з таким само клопотанням звернулось приватне підприємство «Статус», якому належить право користування 20 відсотками масиву земель сільськогосподарського призначення. Сільська рада вирішила провести передачу в оренду земель під польовими дорогами на конкурентних засадах. Не погоджуючись з такими діями сільської ради товариство з обмеженою відповідальністю «Агро» подало позов до суду.

Який порядок передачі в оренду земельних ділянок під пайовими дорогами?

Чи є правомірними дії сільської ради?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 30.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Агро» є орендарем істотної частини масиву земель сільськогосподарського призначення, а також даному товариству належить право оренди земельних ділянок під пайовими дорогами в межах орендованого ним масиву земель. Всі орендовані земельні ділянки дане товариство використовує для вирощування сільськогосподарської продукції. Приватне сільськогосподарське підприємство «Колос», як суміжний землекористувач в даному масиві земель, звернулось з позовом до суду до товариства з обмеженою відповідальністю «Агро» про зобов'язання останнього використовувати земельні ділянки під пайовими дорогами для проходу (проїзду) до інших земельних ділянок, розташованих у такому масиві, а не для вирощування сільськогосподарської продукції.

Чи має право товариство з обмеженою відповідальністю «Агро» використовувати орендовані земельні ділянки під пайовими дорогами для вирощування сільськогосподарської продукції?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 31.

Громадянин Щербина не погодився на продовження договору оренди землі з товариством з обмеженою відповідальністю «Агро» на новий строк та вирішив самостійно використовувати власну земельну ділянку. Оскільки земельна ділянка гр. Щербини розташована у середині масиву орендованих товариством земель

останнє запропонувало гр. Щербині для використання земельну ділянку, яка знаходиться поруч із дорогою для зручного проїзду до неї. Дана домовленість була досягнута в усній формі. Після збору врожаю гр. Щербина звернувся до товариства з претензіями про те, що передана йому земельна ділянка поруч з дорогою має гірші агрохімічні показники, що стало причиною поганого врожаю та завдання йому значних матеріальних збитків. Також гр. Щербина зазначив, що оскільки не було укладено договору обміну земельних ділянок він на правах власника земельної ділянки має право на врожай, посіяний товариством з обмеженою відповідальністю «Агро» на його земельній ділянці.

Який порядок обміну земельними ділянками сільськогосподарського призначення, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, встановлений законодавством?

Визначте хто є власником врожаю на земельній ділянці гр. Щербини.

Поясніть як вирішити даний спір.

Задача 32.

Громадянин Бондар у 2005 р. приватизував земельну ділянку площею 1,0 га для ведення особистого селянського господарства. Знайшовши ще вільну ділянку гр. Бондар у 2020 р. звернувся до сільської ради з клопотанням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки площею 0,50 га знову для ведення особистого селянського господарства. Сільська рада прийняла рішення про відмову у задоволенні клопотання гр. Бондаря мотивуючи це тим, що останній вже використав своє право на безоплатне отримання земельної ділянки у власність за даним видом цільового призначення. Не погодившись з даною відмовою гр. Бондар оскаржив рішення сільської ради до суду, мотивуючи свій позов тим, що він не реалізував своє право на безоплатне отримання земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства в повному обсязі площею до 2,0 га, як це передбачено законодавством.

Які розміри безоплатної передачі земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність громадян встановлені законодавством?

Чи правомірна відмова сільської ради?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 33.

Здійснюючи капітальний ремонт житлового будинку гр. Ковтун побудував новий металевий паркан навколо приналежної йому присадибної земельної ділянки. Власник суміжної земельної ділянки гр. Рошно за допомогою сертифікованого інженера-землевпорядника відновив на місцевості межі свої земельної ділянки та виявив, що гр. Ковтун частково побудував металевий паркан на його земельній ділянці. З цього приводу гр. Рошно звернувся до гр. Ковтуна з вимогою демонтувати та убрати побудований на його земельній ділянці металевий паркан. Натомість гр. Ковтун зазначив, що він перший приватизував свою присадибну земельну ділянку, а тому не повинен нічого демонтувати та убирати. Громадянин Рошно звернувся з позовом до суду про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні власної земельної ділянки.

Які межі здійснення права власності на землю встановлені законодавством?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 34.

Іноземні громадяни набувши право власності на об'єкт нерухомості – автозаправну станцію виявили бажання отримати у власність розташовану під нею сформовану земельну ділянку площею 0,20 га. З цього приводу вони звернулися з відповідним клопотанням до міської ради, яка відмовила їм у його задоволенні, мотивуючи це тим, що дана земельна ділянка не включена до переліку земельних ділянок, які підлягають приватизації, а також не проведена її експертна грошова оцінка. Натомість міська рада у своїй відповіді зазначила, що ці іноземні громадяни можуть отримати дану земельну ділянку у довгострокову оренду.

Який порядок набуття іноземними громадянами права власності на земельні ділянки встановлений законодавством?

Чи правомірною є відмова міської ради?

Задача 35.

Рішенням суду за гр. Петровою було визнано право на земельну частку (пай) в землях колективної власності КСП «Рокита», яка при житті не встигла виділити її в натурі (на місцевості). Після смерті гр. Петрової, її дочка, яка спадкоємець, звернулась до нотаріуса із заявою про видачу свідоцтва про право на спадщину

на земельну частку (пай) надавши нотаріусу оригінал вказаного рішення суду. Нотаріус виніс постанову про відмову у видачі свідоцтва дочці гр. Петрової, оскільки у спадкодавця відсутній сертифікат про право на земельну частку (пай) за встановленим нормативно-правовими актами зразком.

Які документи посвідчують право на земельну частку (пай)?

Чи потрібно громадянам за якими на підставі рішення суду визнано право на земельну частку (пай) отримувати сертифікат на право на земельну частку (пай)?

Чи правомірною є відмова нотаріуса?

Задача 36.

За рішенням сільської ради за межами села товариству з обмеженою відповідальністю «Старт» було надано дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення в оренду земельної ділянки площею 2,0 га за рахунок орних земель сільськогосподарського призначення. Довідавшись про дане рішення прокуратура звернулась з позовом до суду про його скасування.

Що таке пріоритетність земель сільськогосподарського призначення?

Які порушення допустила сільська рада при прийнятті цього рішення?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 37.

Громадянка Швець відрізала корені дерев і кущів, які проростили на її земельну ділянку із сусідньої земельної ділянки оскільки ця рослинність створювала перепони у використанні власної земельної ділянки за цільовим призначенням. Власник сусідньої земельної ділянки гр. Бублій вважав свої права порушеними та подав на дії гр. Швець скаргу до поліції.

Які правовідносини виникли між гр. Швець та гр. Бублійом?

Чи правомірні дії гр. Швець?

Які органи мають повноваження щодо вирішення земельних спорів при недодержанні власниками та користувачами земельних ділянок правил добросусідства?

Задача 38.

Громадянин Пономаренко звернувся до власника суміжного домоволодіння та земельної ділянки гр. Ковтуна з пропозицією щодо встановлення спільних меж шляхом будівництва металевих парканів з профнастилу. На що гр. Ковтун відреагував негативно та відмовився приймати участь у витратах на будівництво цього металевих парканів. Побудувавши паркан гр. Пономаренко просив гр. Ковтуна компенсувати йому половину витрат в сумі 10000 грн., але гр. Ковтун відмовився. Для вирішення даного питання гр. Пономаренко звернувся з позовом до суду.

Які правовідносини виникли між гр. Пономаренко та гр. Ковтуном?

Чи правомірні вимоги гр. Пономаренка до гр. Ковтуна про компенсацію половини витрат?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 39.

Громадянка Бондаренко звернулася до власника суміжного домоволодіння гр. Ровенка з пропозицією щодо ліквідації дерев, які стоять на спільній межі між їхніми земельними ділянками, оскільки ці дерева вже досягнули свого граничного віку. Громадянин Ровенко відмовився приймати в цьому участь. Ліквідувавши всі дерева на спільній межі гр. Бондаренко вимагала у гр. Ровенка компенсувати їй половину понесених нею витрат в сумі 2000 грн., але гр. Ровенко відмовився. Для вирішення даного питання гр. Бондаренко звернулася з позовом до суду.

Які правовідносини виникли між гр. Бондаренко та гр. Ровенко?

Чи повинен гр. Ровенко компенсувати гр. Бондаренко половину витрат?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 40.

У 2013 р. товариство з обмеженою відповідальністю «Сокіл» уклало з власником земельної ділянки гр. Гончаренко договір оренди землі для товарного сільськогосподарського виробництва строком на 10 р. Протягом 1-го місяця після закінчення строку дії даного договору гр. Гончаренко звернувся до товариства з листом про повернення земельної ділянки, яку він планував використовувати особисто. З цього приводу товариство у своєму листі

зазначило, що оскільки гр. Гончаренко за місяць до закінчення строку дії договору оренди землі не звернувся до державного реєстратора про виключення з ДРП відомостей про поновлення договору, то даний договір поновлений на той самий строк. Також товариство з обмеженою відповідальністю «Сокіл» просило гр. Гончаренка не проводити польових робіт на орендованій земельній ділянці. У зв'язку з цим гр. Гончаренко звернувся з позовом до суду про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні приналежної йому на праві власності земельної ділянки.

Який порядок поновлення договору оренди землі встановлений законодавством?

Чи наявні підстави для поновлення даного договору оренди землі?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 41.

У 2015 р. сільська рада передала в оренду товариству з обмеженою відповідальністю «Рибгосп», як суб'єкту спеціального водокористування, земельну ділянку комунальної власності разом з розташованим на ній водним об'єктом для рибогосподарських потреб строком на 10 р. та уклало з даним товариством відповідний договір. У 2020 р. дане товариство без погодження з сільською радою передало дану земельну ділянку в суборенду приватному підприємству «Рута» строком на 5 р. Довідавшись про дані правовідносини прокуратура звернулась з позовом до суду про визнання недійсним договору суборенди.

Який порядок передачі в оренду водних об'єктів встановлений законодавством?

Чи мало право товариство з обмеженою відповідальністю «Рибгосп» передавати орендовану земельну ділянку водного фонду в суборенду?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 42.

У 2017 р. селищна рада передала в оренду приватному підприємству «Фенікс» земельну ділянку комунальної власності разом з розташованим на ній водним об'єктом для рибогосподарських потреб строком на 10 р. та уклало з даним товариством відповідний договір. Довідавшись про дані обставини прокура-

тура звернулась з позовом до суду про визнання недійсним та скасування рішення селищної ради.

Який порядок передачі в оренду водних об'єктів встановлений законодавством?

Чи правомірним є рішення селищної ради?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 43.

У 2020 р. сільська рада прийняла рішення про затвердження проєктів землеустрою та передачу у власність 10-ти громадянам земельних ділянок площею по 0,10 га кожному для індивідуального садівництва, розташованих за межами села. Довідавшись про дані рішення прокуратура подала позов до суду про визнання їх незаконними та скасування мотивуючи це тим, що оскільки сільська рада не включила зазначені земельні ділянки у межі села, вона перевищила свої повноваження при передачі їх у власність.

Які землі перебувають у комунальній власності ТГ?

Чи правомірним є рішення сільської ради?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 44.

При розробленні проєкту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж селища з метою збільшення його площі до даного проєкту було включено частину території суміжного села площею 20,0 га. Районна рада затвердила даний проєкт і на підставі цього рішення відомості про межі селища були внесені до системи ДЗК. Сільська рада не погоджувала збільшення території селища за рахунок території села, а тому звернулась з позовом до суду про визнання незаконним та скасування даного рішення районної ради.

Який порядок встановлення (зміни) меж селищ передбачений законодавством?

Чи правомірним є рішення районної ради?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 45.

Після встановлення (зміни) меж міста ВРУ міська рада прийняла рішення про затвердження проєкту землеустрою та передачу у власність гр. Мельниченку земельної ділянки площею 0,50 га, для особистого селянського господарства, яка розташо-

вана на включеній до кордонів міста території. Довідавшись про дані обставини прокуратура подала позов до суду про визнання незаконним та скасування цього рішення мотивуючи це тим, що оскільки міська рада не внесла відомості про нові межі міста до ДЗК, то ці межі не вважаються офіційно встановленими, а відтак дана земельна ділянка не перейшла у комунальну власність. На думку прокуратури при прийнятті даного рішення міська рада перевищила свої повноваження.

Який порядок встановлення (зміни) меж міста передбачений законодавством?

З якого часу межі міста вважаються встановленими (зміненими)?

Чи правомірним є рішення міської ради?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 46.

Селищна рада затвердила проект землеустрою щодо встановлення меж території ТГ та звернулась до державного кадастрового реєстратора територіального органу Держгеокадастру із заявою про внесення до ДЗК відомостей про межі території ТГ. Кадастровий реєстратор відмовив селищній раді у внесенні даних відомостей до ДЗК мотивуючи це тим, що встановлені межі території ТГ змінюють встановлені межі селища, як адміністративно-територіальної одиниці. Не погоджуючись з цією відмовою селищна рада оскаржила дії державного кадастрового реєстратора до суду.

Який порядок встановлення меж території ТГ передбачений законодавством?

З якого часу межі території ТГ вважаються встановленими?

Чи правомірною є відмова державного кадастрового реєстратора?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 47.

Селищна рада звернулась до сільської ради суміжної ТГ з листом про погодження розробленого проекту землеустрою щодо встановлення меж території селищної ТГ. Сільська рада відмовила у погодженні даного проекту посиляючись на те, що наразі на її замовлення розробляється проект землеустрою щодо вста-

новлення (зміни) меж села (адміністративного центру ТГ), яке межує з селищною ТГ. Не погоджуючись з цією відмовою селищна рада оскаржила рішення сільської ради до суду.

Порівняйте правові статуси меж адміністративно-територіальних одиниць та меж територій ТГ?

Чи правомірною є відмова сільської ради?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 48.

На замовлення сільської ради був розроблений проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж села з врахуванням затвердженого проекту формування території і встановлення меж сільської ради. Для затвердження даного проекту землеустрою сільська рада звернулась із заявою до районної ради. Районна рада відмовила у затвердженні проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж села посилаючись на його не повну відповідність чинному законодавству. Сільська рада подала позов до суду про оскарження даного рішення районної ради.

Яка містобудівна та/або землевпорядна документація повинна враховуватися при розробленні проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж села?

Чи правомірною є відмова районної ради?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 49.

Селищна рада прийняла рішення про передачу у власність гр. Бублію земельної ділянки площею 0,50 га для ведення особистого селянського господарства за рахунок земель комунальної власності. Товариство з обмеженою відповідальністю «Колос» розробивши технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, яка перебуває у нього на праві постійного користування, в натурі (на місцевості) виявила, що земельна ділянка, яка була передана гр. Бублію у власність, входить до Державного акту на постійне користування землею. Товариство звернулось з позовом до суду про визнання незаконним та скасування рішення селищної ради, а також скасування державної реєстрації та припинення права приватної власності гр. Бублія на дану земельну ділянку, оскільки товариство не надавало згоду землекористувача на її відведення за ра-

хунок земель, які перебувають у постійному користуванні товариства.

Який порядок передачі земельних ділянок у власність або у користування за рахунок земель, що перебувають у постійному користуванні?

Чи законним є рішення сільської ради?

Яким повинно бути рішення суду?

Задача 50.

Громадянин Рибалко, як спадкоємець, провів державну реєстрацію права приватної власності на земельну ділянку площею 2,24 га для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Як новий власник гр. Рибалко вважав, що укладений спадкоємцем договір оренди землі з його смертю припинив свою дію, а тому він звернувся до приватного сільськогосподарського підприємства «Роток», яке є орендарем даної земельної ділянки, з вимогою звільнити земельну ділянку. Підприємство відмовило гр. Рибалці у задоволенні його вимоги, вважаючи її неправомірною. Громадянин Рибалко звернувся з позовом до суду про захист свого права власності.

Який порядок припинення договору оренди землі встановлений законодавством?

Чи правомірні дії гр. Рибалко?

Яким повинно бути рішення суду?

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

Нормативно-правові акти

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996р. № 254. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%805>.
2. Про ратифікацію Європейської Хартії місцевого самоврядування: Закон України від 15.07.1997 р. № 452/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/452/97-%D0%B2%D1%80>.
3. Конвенція Організації Об'єднаних Націй про охорону біологічного різноманіття від 05.06.1992 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_030#Text.
4. Конвенція Ради Європи про охорону дикої флори та фауни і природних середовищ існування в Європі від 19.09.1979 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_032#Text.
5. Конвенція Організації Об'єднаних Націй про оцінку впливу на стан навколишнє природне середовище у транскордонному контексті від 25.02.1991 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_272#Text.
6. Директива Ради 91/676/ЄЕС від 12.12.1991 р. стосовно охорони вод від забруднення, спричиненого нітратами з сільськогосподарських джерел. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/987_002-91#Text.
7. Конвенція Організації Об'єднаних Націй про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступ до правосуддя з питань, що стосуються довкілля. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_015#Text.
8. Резолюція Організації Об'єднаних Націй «Трансформація нашого світу: Порядок денний сталого розвитку на 2030 рік» № 70/1 від 25.09.2015 р. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/mul5167>.
9. Водний кодекс України від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80>.
10. Господарський кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 426-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>.
11. Господарський процесуальний кодекс України: Закон України від 06.11.1996 р. № 1798-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1798-12#Text>.
12. Земельний кодекс Української Соціалістичної Радянської Республіки: постановою Всеукраїнського Центрального Виконавчого Комітету від 22.11.1922 р. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/li nk1/KP 220002.html.

13. Земельний кодекс Української Радянської Соціалістичної Республіки: Закон Української РСР від 08.07.1970 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07>.

14. Земельний кодекс Української Радянської Соціалістичної Республіки: Закон Української РСР від 18.12.1990 р. № 561-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12/ed19901218>.

15. Кримінальний кодекс України: Закон України від 05.04.2001 р. № 2341-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14#Text>.

16. Кримінальний процесуальний кодекс України: Закон України від 13.04.2012 р. № 141-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17#top>.

17. Кодекс України про адміністративні правопорушення : Закон України від 07.12.1984 р. № 8073-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80732-10>.

18. Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005 р. № 2747-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15>.

19. Кодекс України про надра від 27.07.1994 р. № 132/94-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132/94-%D0%B2%D1%80>.

20. Податковий кодекс України : Закон України від 02.10.2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.

21. Повітряний кодекс України: Закон України від 19.05.2011 р. № 3393-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3393-17#Text>.

22. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.

23. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18.03.2004 р. № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#top>.

24. Про затвердження Конституції Автономної Республіки Крим: Закон України від 23.12.1998 р. № 350-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/350-14#Text>.

25. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06.1991 р. № 1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text>.

26. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1997. № 24. Ст. 170.

27. Про власність: Закон України від 07.02.1991 р. № 697-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/697-12#Text>.

28. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15/ed20230608#Text>.

29. Про меліорацію земель: Закон України від 14.01.2000 р. № 1389-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1389-14>.

30. Про розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 05.02.2004 р. № 1457-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1457-15#Text>.

31. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 06.09.2012 р. № 5245-VI. Відомості Верховної Ради України. 2013. № 36.

32. Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 р. № 157-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19>.

33. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 р. № 899-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 38. Ст. 314.

34. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 34. ст. 343.

35. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 15. Ст. 229.

36. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.

37. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

38. Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність: Закон України від 22.12.1998 р. № 353-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>.

39. Про доступ до публічної інформації: Закон України від 13.11.2011 р. № 2939-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2939-17#Text>.

40. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15>.

41. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 963-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text>.

42. Про природно-заповідний фонд України: Закон України від 16.06.1992 р. № 2456-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text>.

43. Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності: Закон України від 11.09.2003 р. № 1160-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 9. Ст. 79.

44. Про автомобільні дороги: Закон України від 08.09.2001 р. № 2862-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2862-15>.

45. Про природно-заповідний фонд: Закон України від 16.06.1992 р. № 2456-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12>.

46. Про використання земель оборони: Закон України від 27.11.2003 р. № 1345-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1345-15#Text>.

47. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів: Закон України від 09.07.2010 р. № 2480-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2480-17#Text>.

48. Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 06.09.2005 р. № 2807-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15>.

49. Про основи містобудування: Закон України від 16.12.1992 р. № 2780-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>.

50. Про військово-цивільні адміністрації: Закон України від 03.02.2015 р. № 141-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/141-19>.

51. Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12.05.2015 р. № 389-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>.

52. Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану: Закон України від 17.05.2012 р. № 1207-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#top>.

53. Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України: Закон України від 15.04.2014 р. № 1207-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1207-18#Text>.

54. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України від 10.07.2018 р. 2498-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19>.

55. Про порядок вирішення окремих питань адміністративно-територіального устрою України: Закон України від 28.07.2023 р. № 3285-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3285-20#Text>.

56. Про внесення змін до деяких законів України щодо визначення територій та адміністративних центрів територіальних громад: Закон України від 16.04.2020 р. № 562-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/562-20#Text>.

57. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель: Закон України від 17.06.2020 р. № 711-IX. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711- 20#n203](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#n203).

58. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану: Закон України від 24.03.2022 р. № 2145-IX. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/ show/2145-20#n6](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#n6).

59. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: Закон України від 19.10.2022 р. № 2698-IX. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/ show/2698-20#n79](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#n79).

60. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту державного кордону: Закон України від 24.02.2023 р. № 2952-IX. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/ show/2952-20#n18](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2952-20#n18).

61. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо звільнення від сплати екологічного податку, плати за землю та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за знищене чи пошкоджене нерухоме майно : Закон України від 11.04.2023 р. № 3050-IX. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/ laws/ show/3050-20#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3050-20#Text).

62. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки: Закон України від 02.05.2023 року № 3065-IX. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/ show/3065-20#n6](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3065-20#n6).

63. Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Київської області: розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 року № 715-р. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-viznachennya-administrativnih-a715r>.

64. Про внесення змін до деяких законів України щодо впорядкування окремих питань організації та діяльності органів місцевого самоврядування і районних державних адміністрацій: Закон України від 17.11.2020 р. №1009. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1009-20#n9>.

65. Про порядок вирішення питань адміністративно-територіального устрою Української РСР: Указ Президії від 12.03.1981 р. № 1654-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1654-10>.

66. Про порядок передачі державного майна: постанова Кабінету Міністрів України від 26.06.1996 р. № 678. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/678-96-%D0%BF>.

67. Про передачу майна військових містечок, що перебуває у державній власності, до комунальної власності місцевих органів самоврядування: постанова Кабінету Міністрів України від 22.10.1996 р. № 1281. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ ru/1281-96-%D0%BF](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ru/1281-96-%D0%BF).

68. Про затвердження Типового договору оренди землі: постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF#Text>.

69. Про затвердження Типового договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом: постанова Кабінету Міністрів України від 02.02.2021 р. № 572. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/572-2021-%D0%BF#Text>.

70. Про затвердження Положення про моніторинг земель: постанова Кабінету Міністрів України від 20.08.1993 р. № 661. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661-93-%D0%BF#Text>.

71. Про затвердження Методики формування спроможних територіальних громад: постанова Кабінету Міністрів України від 08.04.2015 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/214-2015-%D0%BF>.

72. Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України: постанова Кабінету Міністрів України від 01.07.2018 р. № 105. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2018-%D0%BF>.

73. Про затвердження Порядку взаємодії органів виконавчої влади щодо обміну інформацією, необхідною для обчислення і справляння плати за землю: постанова Кабінету Міністрів України від 01.08.2006 р. № 1066. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1066-2006-п>.

74. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>.

75. Деякі питання Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій: постанова Кабінету Міністрів України від 08.06.2016 р. № 376. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/376-2016-%D0%BF#Text>.

76. Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації: постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 р. № 926. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#top>.

77. Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих внаслідок збройної агресії Російської Федерації: постанова Кабінету Міністрів України від 20.03.2022 р. № 326. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/KP220326?an=2>.

78. Про деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану: постанова Кабінету Міністрів України від 06.03.2022 р. № 209. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-2022-%D0%BF#Text>.

79. Про порядок вирішення питань адміністративно-територіального устрою в Автономній Республіці Крим: постанова Верховної Ради Автономної Республіки Крим від 19.05.1999 р. № 514-2/99. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/KM070115>.

80. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану: наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 04.04.2022 р. № 167. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0406-22#Text>.

81. Про затвердження форми книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану: наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 11.04.2022 р. № 219. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0429-22#Text>.

82. Про затвердження переліку особливо цінних ґрунтів: наказ Держкомзему від 06.10.2003 р. № 245. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0979-03#Text>.

83. ДБН 2.2-12:2019. Планування та забудова територій: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.04.2019 р. № 104. URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf>.

84. ДБН Б.1.1-13:2021. Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях: наказ Міністерства розвитку громад та територій від 30.12.2021 р. № 366. URL: file:///C:/Users/Windows10/Downloads/DBN_B11-13-2021.pdf.

85. ДБН Б.1.1-14:2021. Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні: наказ Міністерства розвитку громад та територій від 30.12.2021 р. № 367. URL: https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2022/08/dbn-b.1.1-14_2021.pdf.

86. ДБН А.2.2-1:2021. Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС). наказ Міністерства розвитку громад та територій від 30.12.2021 р. № 366. URL: https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2022/08/DBN-A_2_2-1-2021.pdf.

Судова практика

1. Рішення Конституційного Суду України від 01.04.2010 р. № 10-рп/2010 у справі №1-6/2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v010p710-10#Text>.
2. Рішення Конституційного Суду України від 13.07.2001 р. № 11-рп/2001 у справі № 1-39/2001. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v011p710-01#Text>.
3. Рішення Конституційного Суду України від 16.04.2009 р. № 7-рп/2009 у справі № 1-9/2009. URL: https://zakononline.com.ua/documents/show/299646__299711.
4. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Зеленчук та Цицюра проти України» від 22.08.2018 р. (заява № 846/16 та 1075/16). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79#Text.
5. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Кривенький проти України» від 16.02.2017 р. (заява № 43768/07). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_d48#Text.
6. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Віра Довженко проти України» від 15.01.2019 р. (заява № 26646/07). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_d52#Text.
7. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді земельних спорів» від 16.04.2004 р. № 7. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04#Text>.
8. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» від 06.11.2009 р. № 11. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09#Text>.
9. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16.06.2020 р. у справі № 689/26/17 (провадження № 14-47цс20). URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/91338225>.
10. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 30.06.2020 р. у справі № 927/79/19 (провадження № 12-21гс20). URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/90458899>.
11. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 01.09.2020 р. у справі № 233/3676/19 (провадження № 14-65 цс 20). URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=91644734&red=1000036a93c70edd5d3934390045ec5e6cbc5e&d=5>.
12. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29.09.2020 р. у справі № 688/2908/16-ц (провадження № 14-28 цс 20). URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=92137264&red=100003771bb1e6b6b1432b40f569cfcd05d56c&d=5>.

13. Постанова Верховного Суду у складі Касаційного адміністративного суду від 19.02.2021 р. у справі № 820/4397/16 (провадження № К/9901/38555/18). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95010333>.

14. Постанову Верховного Суду у складі Касаційного адміністративного суду від 25.06.2020 р. у справі № 820/5227/16 (провадження К/9901/37036/18). URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/90073406>.

15. Постанова Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного господарського суду від 13.12.2019 р. у справі №916/15/18. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/86742529>.

16. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 05.06.2019 р. у справі № 755/12638/15 (провадження № 14-167цс19). URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/82308714>.

17. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 р. у справі № 179/1043/16-ц (провадження № 14-63цс20). URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/90458957>.

18. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12.10.2021 р. у справі № 233/2021/19 (провадження № 14-166цс20). URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/101829987>.

19. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.04.2022 р. у справі № 310/10621/18 (провадження № 14-192цс21). URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=105301929&red=1000039613f9fc5246ce1b0685a5fe4c2544c6&d=5>.

20. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду від 04.12.2018 р. у справі № 903/909/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78518594>.

21. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29.08.2018 р. справа № 640/9870/16-а (Провадження № 11-478апс18). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76945457>.

22. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.06.2018 р. справа №758/1764/17 (Провадження № 11-438апс18). URL: https://protocol.ua/ua/postanova_vp_vs_vid_20_06_2018_roku_u_spravi_758_1764_17/.

23. Постанова Верховного Суду у складі Касаційного господарського суду від 27.02.2018 р. у справі № 925/1121/17. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=72616760&red=1000031ecb5cba117930d6e3584e0e7108441&d=5>.

24. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.06.2020 р. у справі № 680/214/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91555165>.

25. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 07.11.2018 р. у справі № 488/5027/14-ц (провадження № 14-256 цс 18). URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/81842003>.

26. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 07.11.2018 р. у справі № 488/6211/14-ц (Провадження № 14-235 цс 18). URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/81842020>.

27. Постанова Верховного Суду України від 24.06.2015 р. у справі № 3-305гс15. URL: https://protocol.ua/ru/postanova_vsu_vid_24_06_2015_roku_u_spravi_3_305gs15/.

Література

1. Аграрне право України: навчальний посібник за ред. Т.Є Харитонові, І.І. Каракаша, Х.А. Григор'євої та ін. Одеса: Юридична література, 2017. С. 119-120.

2. Аграрное, земельное и экологическое право Украины. Общие части учебных курсов. Учебное пособие. Под ред. Погребного А.А. и Каракаша И.И. Х.: Одиссей, 2000. 368 с.

3. Адміністративне право України. Академічний курс: Підруч.: У двох томах: Том 1. Загальна частина. Ред. колегія: В.Б. Авер'янов (голова) та ін. К.: ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2007. С. 92 –93.

4. Актуальні питання приватизації та оцінки земель. Збірник наукових праць Під ред. Б. А. Семенюка. Суми: ВВП «Мрія-1» ЛТД, 1999. 194 с.

5. Актуальні питання розвитку земельної реформи в Україні. А.С. Даниленко, Ю.Д. Білик, М.Ю. Гарбуз та ін. За ред. Ю.Д. Білика. К.: Урожай, 2004. 96 с.

6. Аксененок Г.А. Право государственной собственности на землю в СССР. М.: Государственное издательство юридической литературы, 1950. 307 с.

7. Аксененок Г.А. Рациональное использование сельскохозяйственных земель и охрана почв. Советское государство и право, 1980. № 6. С. 43 –50.

8. Аксененок Г.А. Земельное право. М: Юрид. л-ра, 1969. 472 с.

9. Алексеев С.С. Механизм правового регулирования в социалистическом государстве. М.: Юрид. лит, 1966 С. 136.

10. Альбошій Ю.М. , Кривов В.М. , Осипчук С.О. Концептуальні підходи до сталого розвитку землекористування України. Землевпорядний вісник, 2002. №4. С. 16 –22.

11. Андрейцев В.І. Земельне право України. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії. К.: Знання. 2005. С. 13 –43.

12. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії. Вид. 2-е, випр. К.: 2007. С. 375.

13. Андрейцев В.І. Конституційно-правовий механізм гарантування права власності на землю. Антологія розвитку правової думки (еколого-правові аспекти). Київ, 2006. С. 190.

14. Андрейцев В.І. Право власності на землю та інші природні ресурси: проблеми формування. Земельна реформа: Приватизація. Екологія. Право. (Зб. ексклюзивних нарисів та нормативно-правових актів). К.: УЕАН, 1997. С. 53–54.

15. Андрейцев В.І. Об'єкти земельних відносин за новим Земельним кодексом України. Науково-практичний коментар, 2002. № 2. С. 16–17.

16. Андрейцев В.І. Конституційно-правові перспективи врегулювання земельних юрисдикційних правовідносин. Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2005. Вип. 63. С. 4–9.

17. Андрейцев В.І. Екологічне право: Курс лекцій: навч. посіб. для юрид. фак. вузів. Київ: Вентурі. 1996. С. 139.

18. Андрейцев В.І. Суверенній Україні – нову «Земельну Конституцію» (концептуальні підходи до підготовки проекту Кодексу законів про землю). Право України, 1999. № 9. С. 60.

19. Андрейцев В.І. Інтеграція та диференціація об'єктів природо-ресурсних правовідносин: конституційно-правові аспекти. Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2006. Вип. 71. С. 56–65.

20. Андрейцев В.І. Земельно-правові норми і земельно-правові відносини. Земельне право: підручник для студентів юрид. спеціальностей вищих навч. закладів. За ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинич. Київ: Ін Юре, 2001. С. 108–109.

23. Анисимов А.П. О делении земельного фонда на категории. Известия высших учебных заведений. Правоведение, 2006. № 5. С. 65–78.

24. Арсенюк А. Земельний спір як процесуальна категорія: доктринально-правовий аналіз. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право, 2014. Вип. 29. С. 232–236.

25. Арсенюк А.О. Процесуально-процедурний порядок судового розгляду земельних спорів в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2016. 20 с.

26. Артющин В.І. , Кобець М.І. , Пугачов М.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського при-

значення в Україні. За ред. М. Свенчіцкі. Київ: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. 60 с.

27. Бакай О.А. Щодо питання про поняття земель, які використовуються під забудову. Підприємництво, господарство і право, 2002. № 2. С. 105–106.

28. Балезин В.П. Правовой режим земель городской застройки. М: Госюриздат, 1963. 194 с. 38.

29. Балезин В.П. Правовой режим земель населенных пунктов. М: Юрид. л-ра, 1980. 93 с. 40.

30. Балджи М.Д. Принципи комплексного природокористування. Регіональні проблеми України: Географічний аналіз та пошук шляхів вирішення. Зб. наук. праць. Херсон: ПП Вишемирський, 2007. С. 20.

31. Барабаш Н.П. Правовий режим земель, наданих для користування надрами: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Харьков, 2012. 20 с.

32. Бахуринська М.М. Правові засади концесії земельної ділянки за законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2008. 20 с.

33. Беженар Г.М. , Бердніков Є.С. , Бондар Л.О. , Гавріш Н.С. , Гуревський В.К. Земельне право України: підручник за ред. О.О. Погрібного, І.І. Каракаша. Київ: Істина, 2003. 446 с.

34. Бондар Л.О. Правові вимоги щодо використання не матеріалізованих природних ресурсів та їх компонентів. Л. О. Бондар. URL: <http://epl.org.ua/human-tax/nashi-publikatsiyi/page/5/>.

35. Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12. 00. 06. Київ, 2005. 17 с.

36. Бондар О.Г. Земельна нерухомість як об'єкт правового регулювання: проблеми термінології. Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ, 2000. № 11. С. 317–321.

37. Бурцев О. В. Правові засади вирішення спорів щодо меж земельних ділянок: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Харків, 2016. 20 с.

38. Борщевський І.В. Договір найму (оренди) нерухомого майна: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Одеська національна юридична академія. Одеса, 2004. 19 с.

39. Бусуйок Д.В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. К.: Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького, 2005. С. 4.

40. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України: моногр. Київ: ТОВ «Юридична думка», 2006. 144 с.

41. Бусуйок Д.В. Правове регулювання планування використання земель: зарубіжний досвід. Часопис Київського університету права, 2014. № 2. С. 249–253.

42. Бусуйок Д.В. Правове регулювання управлінських і сервісних відносин у сфері використання та охорони земель – актуальні напрями удосконалення правового регулювання земельних відносин. Вісник НАН України, 2014. № 4. С. 84–88.

43. Бусуйок Д.В. Правове регулювання управлінських та сервісних відносин у сфері використання та охорони земель: проблеми теорії та практики: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2017. 502 с.

44. Бусуйок Д.В. Правове регулювання управлінських та сервісних відносин у сфері використання та охорони земель: проблеми теорії та практики: автореф. дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2018. 38 с.

45. Буткевич В.Г. Міжнародне право. Основи теорії. За ред. Буткевич В.Г., Мицик В.В., Задорожній О.В. К.: Либідь, 2003. С. 318.

46. Бухальська Т.В. Формування організаційно-інституційної моделі розмежування земель державної та комунальної власності в межах населених пунктів. Геодезія, картографія і аерофотознімання, 2011. Вип. 75. С. 143–149.

47. Бухальська Т.В., Черняга П.Г. Формування схеми взаємозв'язків у системі управління земельними ресурсами при розмежуванні земель державної та комунальної власності населених пунктів на основі інституціонального підходу. Геодезія, картографія і аерофотознімання, 2010. Вип. 73. С. 110–114.

48. Ващишин М.Я. Розмежування компетенції органів, що вирішують земельні спори. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України, 2012. Вип. 28. С. 216–223.

49. Ващишин М.Я. Юридичне оформлення суперфіцію. Сучасні досягнення наук земельного, аграрного та екологічного права: збір. матеріалів круглого столу (Харків, 24 травня 2013 року) за ред. Шульги М.В., Саннікова Д.В. Харків, 2013. С. 31–32.

50. Ващишин М.Я. Юридичні факти у правовідносинах суперфіцію. Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ, 2013. № 3. С. 126–135.

51. Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. Т. 14: Екологічне право України. Редкол.: Ю.С. Шемшученко, А.П. Гетьман та ін. Нац. Акад. прав. Наук України. Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. НАН України. Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2018. С. 704.

52. Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. Х.: Право, 2017. Т.2: Філософія права. редкол.: С.І. Максимов (голова) та ін.; Нац.

акад. прав. наук України; Ін-т держави і права імені Корецького НАН України; Нац.юрід. ун-т ім. Ярослава Мудрого. С. 322–323.

53. Велика українська юридична енциклопедія. Т 3: Загальна теорія права. Голова редкол. Петришин О. Право, 2017. С. 471.

54. Волошко О. Розмежування компетенції адміністративних і судових органів при регулюванні земельних відносин в УСРР у 1920 р. Право України, 2004. № 3. С. 127–131.

55. Воскобійник М.В. Правове забезпечення формування комунальної власності на землю: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Харків, 2007. 19 с.

56. Габрель М.М. Великі міста в адміністративно-територіальній структурі України: роль та перспективи. Містобудування та територіальне планування, 2009. № 32. С. 127–140.

57. Габрель М.М., Демченко В.В. Стан та перспективи просторового планування на внутріобласному рівні в Україні. Містобудування та територіальне планування, Київ: КНУБА, 2008. Вип. 31. С. 61–72.

58. Гавриш Н.С. Правовий режим ґрунтів в Україні: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Одеса: Нац. ун-т «Одеська юридична академія», 2018. С. 74.

59. Гайко Г.І. Освоєння підземного простору в концепції сталого розвитку великих міст. Геотехнології = Geotechnologies, 2018. Число 1. С. 60–64.

60. Гайко Г.І. Проблеми системного планування підземного простору великих міст. Вісник НТУУ «КПІ». Серія «Гірництво», 2014. Вип. 25. С. 35–40.

61. Галушкіна Т.П. Екологічний менеджмент та аудит рекреаційних територій (концептуальні засади та організаційні механізми): монографія. Одеса: ІНВАЦ, 2006. 184 с.

62. Гетьман А. Анісімова Г. Теоретико-методологічні засади формування національної доктрини земельного права. Права України, 2020. № 5. С. 36.

63. Гетьман А.П. Вирішення земельних спорів. Земельний кодекс України: коментар за ред. проф. А.П. Гетьмана, М.В. Шульги. Харків: Одісей, 2002. 600 с.

64. Глотова О.В. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2003. 20 с.

65. Годованюк А.Й. Медіація земельних спорів у адміністративному судочинстві. Забезпечення прав в аграрних, земельних, екологічних та природоресурсних відносинах: збірник матеріалів Четвертого зібрання фахівців споріднених кафедр (м. Одеса, 09 червня 2019 р.). Одеса: Гельветика, 2019. С. 77–79.

66. Голованюк А.Й. Правовий режим земель природно-заповідного фонду: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний ун.-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2008. 19 с.

67. Гоштинар С.Л. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2008. 19 с.

68. Гринько С.В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: Монографія. К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. 172 с.

69. Григорьев В.К. Советское земельное право. М.: Юрид. лит., 1957. 251 с.

70. Губань Р.В. Становлення та розвиток адміністративно-територіального устрою України в ХХ – на початку ХХІ століття (історико-правове дослідження): дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.01. Львівський нац. ун-т ім. І. Франка. Київ, 2018. 601 с.

71. Гуменюк В.І. Практика вирішення справ, пов'язаних із застосуванням Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки». Вісник Верховного Суду України. 2001. № 6 (28). С. 19–29.

72. Гуревський В.К. Земельне право як самостійна галузь права та його співвідношення із суміжними галузями права. Актуальні проблеми держави і права, 2004. Вип. 22. С. 719–723.

73. Гуревський В.К. Особливості придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод. Земельне право, 2006. № 1. С. 5–14.

74. Гуревський В.К. Право власника на забудову земельної ділянки. Земельне право України: теорія і практика, 2007. № 1. С. 19–24.

75. Гуревський В.К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Одеса, 1999. 184 с.

76. Гуревський В.К. Правове регулювання обігу земельних ділянок. Актуальні проблеми держави та права: Зб. наук, праць. Вип. 9. Одеса, 2000. С. 98–102.

77. Гусаков В., Валетта У., Нудельман В., Вашкулат О. Довідник. Регулювання використання і забудови територій населених пунктів(зонінг). К.: 1996. 86 с.

78. Гуцуляк Г.Д. Соціально-економічні та екологічні проблеми реформування аграрних і земельних відносин. Вісник аграрної науки, 2000. Березень. С. 62–67.

79. Даниленко А.С. Важливість розв'язання земельної проблеми кримськотатарського народу. Землевпорядний вісник, 2001. № 3. С. 23–25.

77. Даниленко А.С. , Гарбуз М.Ю. , Жмуцький В.В. , Голишев М.М. , Євдокимов М.О. , Кулик В.М. , Мірошниченко А.М. , Погурельський С.П. , Хабін Р.Р. , Юрченко А.Д. Методичні роз'яснення щодо заповнення форми договору оренди землі. Землевпорядний вісник, 2004. № 2. С. 42–58.

78. Данилко Н.І. Реалізація повноважень органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2013. 20 с.

79. Данилко Н.І. Розгляд і вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування. Актуальні проблеми політик., 2011. Вип. 41. С. 277–285.

80. Демиденко О.В. Необхідність законодавчого забезпечення захисту ґрунтів при проведенні земельної реформи. Землевпорядний вісник, 2000. № 3. С. 1718.

81. Демський Е.Ф. Адміністративне процесуальне право України: навч. посіб. К.: Юрінком Інтер, 2008. С. 128–129.

82. Добровольский В.В. Екологічні знання. Київ : Професіонал, 2014. С. 262.

83. Добряк Д.С. Завдання землевпорядної науки на сучасному етапі земельної реформи. Землевпорядний вісник, 2003. № 4. С. 14–17.

84. Добряк Д.С. , Осипчук С.О. , Погурельський С.П. Проблеми екологізації землекористування. Землевпорядкування, 2001. № 2. С. 34.

85. Дорош Й.М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель. К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2007. 236 с.

86. Донець О.В. Правовий режим земель історико-культурного призначення: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Харків, 2010. 20 с.

87. Дорош О. Оптимізація функціонування системи землекористування столичної моноцентричної агломерації. Землевпорядний вісник, 2012. № 5. С. 32–37.

88. Драпіковський О.І. , Іванова І.Б. Основні напрями та проблеми реформування земельних відносин у містах України. Управління сучасним містом, 2001. № 4. С. 94–114.

89. Драпіковський О. , Іванова І. Визначення вартості земельних ділянок при їх викупі для містобудівних потреб. Містобудування та територіальне планування, 2009. Вип. 32. С. 182–189.

90. Дулгер В.В. Військові адміністрації як тимчасові державні органи з елементами військової організації управління у складі сектору безпеки і оборони України. Південноукраїнський правничий часопис, 2018. Вип. 4. Ч. 2. С. 37.

91. Екологічне право України: підруч. для студ. вищих навч. закладів. За ред. Каракаша І.І. Одеса: Фенікс, 2012. С. 115.

92. Євдокимов М.О. , Кравченко О.В. Внесення змін і доповнень до Земельного кодексу України – необхідна передумова вдосконалення державного управління землями. Землевпорядний вісник, 2004. № 4. С. 59–65.

93. Евтихийев И.И. Законодательство о городских землях. Сборник узаконений, инструкций, циркуляров и разъяснений ведомств с объяснительными замечаниями. М.: Юрид. издательство НКЮ РСФСР, 1926. С. 18.

94. Евтихийев И.И. Земельное право. М-Петроград: Государственное издательство, 1923. 126 с.

95. Евтихийев И.И. Регулирование земельных отношений в городах. Горки: Заря, 1929. 84 с.

96. Евтихийев И.И. Управление в области планировки и застройки городов. М.: Госюриздат, 1958. 28 с.

97. Єлефтеріаді Т. Контроль за використанням і охороною земель. Земля і власність, 2002. № 5 (7). С. 11.

98. Єлісєєва О.В. Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний ун.-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2006. 21 с.

99. Єрмоленко В. Земельні ресурси в майновому обороті. Право України, 2004. № 6. С. 43–46.

100. Економічна правда. Врятувати українську землю. Як війна впливає на стан ґрунтів і що чекає на органічне виробництво. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2023/05/11/700021/>.

101. Ерофеев Б.В. Основы земельного права (теоретические вопросы). М: Юрид. л-ра, 1971. 384 с.

102. Ерофеев Б.В. Правовой режим земель городов. М: Юрид. л-ра, 1976. 198 с.

103. Ерофеев Б.В. Основные теоретические проблемы правового режима земель городов в СССР: автореф. дис. ... докт. юрид. наук. Алма-Ата, 1972. 30 с.

104. Єлькін С.В. Правове регулювання ландшафтного використання та охорони земель в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2012. 20 с.

105. Єлькін С.В. Юридична природа ландшафту в контексті співвідношення дефініцій «земля», «землі», «земельна ділянка». Ученые записки Таврического национального университета им. В.И. Вернадского. Серия «Юридические науки», 2010. № 1. Том 23. С. 262–274.

106. Єрмілова Г.М. Землі сільськогосподарського призначення як об'єкт правового регулювання. Актуальні проблеми держави і права. Одеса, 2005. Вип. 25. С. 384.

107. Журавель Я.В. Адміністративно-правове забезпечення децентралізації органів виконавчої влади в Україні: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.07. Київ: НАУ, 2021. 517 с.

108. Заєць О.І. Деякі особливості правового статусу суб'єктів правовідносин у сфері земельної реформи. Предпринимательство, хозяйство и право, 1999. № 9. С. 32–35.

109. Заєць О.І. Земельна реформа як предмет правового регулювання. Вісник Київського національного ун-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2001. Вип. 41. С. 35–40.

110. Заєць О.І. Правові аспекти земельної реформи в Україні: автореф. дис ... канд. юрид. наук: 12.00.06. К.: Товариство «Знання» України, 1999. 20 с.

111. Заєць О.І. Правові аспекти земельної реформи в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний ун-т ім. Т. Шевченка. Київ, 1999. 224 с.

112. Заєць О.І. Правосуб'єктність громадян у процесі приватизації земель: проблеми правового забезпечення. Вісник Київського національного ун-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2003. Вип. 54. С. 111–114.

113. Заставецька Л.П. Право власності на землю в Україні (розвиток та основні риси): дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. Київ, 2003. С. 146, 162.

114. Заяць В.М. Актуальні питання законодавчого регулювання процесу розмежування земель державної та комунальної власності. Ринок землі, 2003. № 4-5. С. 56–62.

115. Земельне право: навч. посібник. Авт. кол. Баїк О.І., Бобко У.П., Долинська М.С., Дутко А.О., Павлюк Н.М. За ред. О.І. Баїк. Львів: Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2020. 326 с.

116. Земельное право Украины: Учеб. пособие. авт. кол.: Беженарь А.М., Бердников Е.С., Бондар Л.А. и др.. Под ред. Погребного А.А., Каракаша И.И. - К.: Истина, 2002. 496 с.

117. Земельне право: підручник. За ред. М.Д. Казанцева. Укр. видання за ред. В.З. Янчука. К.: Видавництво Київського університету, 1960. 303 с.

118. Земельне право: підруч. для студ. юрид. спец. вищих навч. закл. За ред. В.І. Семчика і П.Ф. Кулинича. Київ: «Ін Юре», 2001. 678 с.

119. Земельное право. Ред. Г.А. Аксененок. М.: Юрид. лит., 1972. 232 с.

120. Земельне право України: Підручник. За ред. М.В. Шульга, Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін. К.: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.

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

122. Земельне право України: підручник. Г.І. Балюк, Т.О. Коваленко, В.В. Носік та ін. За ред. В.В. Носіка. Вид. полігр. центр «Київ. ун-т», 2008. 511 с.

123. Земельне право: Підручник. За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. Вид. 2-ге., перероб. І доп. К.: 2009. 600 с.

124. Земельне право: підручник. М.В. Шульга, Н.О. Багай, В.І. Гордєєв та ін. За ред. М.В. Шульги. Х.: Право, 2013. 520 с.

125. Земельне право України: Підручник М.В. Шульга, Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін. За ред. М.В. Шульги. К.: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.

126. Земельне право України: Навчальний посібник. За заг. ред. МIRONENKO В.П. К: Алерта, 2018. 350 с.

127. Земельне право України: навчальний посібник. За ред. І.І. Каракаша і Т.Є. Харитонової. Вид. 2-ге, переробл. І допов. Одеса: Юридична література, 2017. 588 с.

128. Земельне право України: Підручник. За ред. Погрібного О.О. , Каракаша І.І. К.: Істина, 2013. 448 с.

129. Земельний кодекс України з постатейними матеріалами: Збірник нормативно-правових актів та матеріалів судової практики: За станом нормативно-правових актів та актів органів судової влади на 1 лютого 2006 р. Упорядник А.М. Мірошніченко. Науковий редактор В.В. Носік. К.: Фізична особа - суб'єкт видавничої справи Романчук Р.С. , 2006. 720 с.

130. Земельний кодекс України: Наук.-практ. Коментар. За заг. ред. В.І. Семчика. 2-е вид., перероб. і доп. К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. 676 с.

131. Земельні відносини в Україні: Термінологічний словник. Київ: Торнадо; Центр ділового співробітництва при Фонді сприяння місцевому самоврядуванню України при Президентові України, 2002. 312 с.

132. Земельні відносини в Україні: законодавчі акти та нормативні документи. К.: «Урожай», 1998. С. 603–624.

133. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України. наук.-навч. посіб. За ред. Н. І. Титової. Львів: ПАІС, 2005. 368 с.

132. Іванова Є.О. Правові підстави використання земель житлової і громадської забудови у містах. Земельне право України, 2006. № 4. С. 18–27.

133. Іванова Є.О. Основні причини порушень законодавства при використанні земель у містах. Актуальні проблеми держави і права, 2005. Вип. 24. С. 331–334.

134. Іванова Є.О. Правове регулювання використання земель житлової та громадської забудови у містах України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Одеса, 2007. с. 213.

135. Іванова Є.О. Правові засади планування використання земель житлової та громадської забудови у містах. Актуальні проблеми держави і права, 2007. Вип. 30. С. 171–175.

136. Іванова Є.О. Розвиток правового регулювання використання земель у містах. Актуальні проблеми держави і права, 2009. Вип. 46. С. 238–242.

137. Ігнатенко І.В. Деякі правові аспекти комплексного освоєння підземного простору мегаполісів. Теорія і практика правознавства, 2015. Вип. 2 (8). URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp_2015_2_14.

138. Ігнатенко І.В. Зонування земель у межах населених пунктів як правова категорія. Вісник Харківського національного ун.-ту ім. В.Н. Каразіна. Серія «ПРАВО», 2012. Вип. 11. С. 274–277.

139. Ігнатенко І.В. Правове забезпечення зонування земель у межах населених пунктів. Харків: Фінарт, 2014. 274 с.

140. Ільницька Н. Оренда земель сільськогосподарського призначення: історико-правові аспекти. Вісник Львівського ун.-ту. Серія юридична, 2001. Вип. 36. С. 419–422.

141. Ільницька Н. Оренда як правова форма використання земель у сучасний період: поняття, особливості, юридична природа. Право України, 2000. № 8. С. 60–64.

142. Ільницька Н. Про поняття, структуру та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення. Вісник Львівського ун.-ту. Серія юридична, 2000. Вип. 35. С. 350–355.

143. Ільницька Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. НАН України, Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. К., 1999. 18 с.

144. Інדיченко П.Д. Радянське земельне право. К.: Вища школа, 1971. 174 с.

145. Кавелин С.П. Земельное Право и Земельный Процесс (Догматический анализ Земельного законодательства СССР). Приложение № 1 к V-му выпуску «Известий Воронежского Сельсько-Хозяйственного Института. Воронеж, 1925. С. 190.

146. Калиновський Б.В. Територіальний устрій та місцеве самоврядування в Україні: сучасний стан та перспективи розвитку. VII Міжнародна наукова конференція студентів та молодих вчених. Від громадян-

ського суспільства – до правової держави. Збірник тез (27 квітня 2012 р.). Харків. С. 207–211.

147. Калиновський Б.В. Відповідальність органів та посадових осіб місцевої публічної влади в Україні: проблеми та шляхи їх розв'язання. Юридичний часопис Національної академії внутрішніх справ, 2018. № 1 (15). С. 25–29.

148. Каракаш И.И. Соотношение охраны и защиты права собственности на природные ресурсы. Актуальные проблемы держави та права: Зб. наук, праць. Вип. 9. Одеса, 2000. С. 58–66.

149. Каракаш І., Арнаут А. Земельна реформа в Україні та Румунії: порівняльний аспект. Право України, 2005. № 11. С. 141–144.

150. Каракаш І.І. Нагальні питання правового регулювання застави (іпотеки) земельних ділянок. Земельне право України, 2007. № 3. С. 52–57.

151. Каракаш І. Право поділеної власності на природні ресурси у законодавстві України. Право України, 2001. № 3. С. 83–85.

152. Квасневська Н. Проблема кваліфікації злочинів при бланкетній диспозиції закону про кримінальну відповідальність. Правові засади підвищення ефективності боротьби зі злочинністю в Україні: матеріали наукової конф. (15.05.2008 р.). Харків. Право, 2008. С. 30.

153. Козюбра М. Принципи права: методологічні підходи до розуміння природи та класифікації в умовах сучасних глобалізаційних трансформацій. Право України, 2017. № 11. С. 144–145.

154. Коваленко Т.О. Право на земельну частку (пай): підстави набуття. Актуальні питання приватизації та оцінки земель. Збірник наукових праць Під ред. Б.А. Семенюка. Суми: ВВП «Мрія-1» ЛТД, 1999. С. 48–54.

155. Коваленко Т.О. Право на землю і банкрутство: теоретичні та практичні проблеми. Земельне право, 2006. № 1. С. 15–24.

156. Коваленко Т.О. Правові аспекти прискорення приватизації земель у сільському господарстві України. Вісник Київського національного ун-ту ім. Т.Шевченка. Юридичні науки, 2004. Вип. 57. С. 68–70.

157. Коваленко Т.О. Правові аспекти реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний ун.-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2002. 21 с.

158. Коваленко Т.О. , Засць О.І. Обмеження земельних прав громадян в умовах воєнного стану в Україні. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право, 2023. Вип. 76 ч. 2. С. 22.

159. Ковальський Д. Проблемні питання порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб. Юридична Україна, 2003. № 9. С. 36–40.

160. Ковальчук Т.Г. Окремі питання правового регулювання інституційно-функціонального забезпечення ефективного використання, відтворення та охорони земель сільськогосподарського призначення. Вісник Київського національного ун.-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2005. Вип. 66. С. 75–81.

161. Ковальчук Т.Г. Правове регулювання ефективного використання земель промисловості. Вісник Київського національного ун.-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2003. Вип. 55. С. 165–168.

162. Ковальчук Т.Г. Правові аспекти юридичних засобів охорони земель. Вісник Київського національного ун.-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2004. Вип. 60. С. 68–72.

163. Ковальчук Т.Г. Правочинності землевласників і землекористувачів щодо ефективного використання земельних ділянок. Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2003. Вип. 54. С. 119–122.

164. Ковальчук Т., Заєць О. Приватизація земель в Україні: шляхи розв'язання законодавчих колізій. Право України, 1999. № 8. С. 28–31.

165. Ковтун М.Г. Земельне право: курс лекцій для студ. юрид. вузів та факультетів. 2 вид. К.: ТП Пресс, 2003. С. 93.

166. Коментар Земельного кодексу України: НАН України. Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького; Редкол.: Ю.С. Шемшученко та ін. К.: Видавн. дім «Інтер Юре», 2002. 300 с.

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

168. Костяшкін І.О. До питання трансформації колективної власності на землю в Україні. Земельне право України, 2007. № 3. С. 20–26.

169. Костяшкін І.О. Право загального землекористування громадян: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний ун.-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2005. 20 с.

170. Костяшкін І.О. Правові аспекти зміни колективної власності на землю в Україні. Земельне право України, 2007. № 8-9. С. 33–39.

171. Коцюба О.П. Особисте землекористування громадян. К.: Урожай, 1984. 160 с.

172. Кравцова З. С. Територіальна основа організації державної влади в Україні. Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Юридичні науки, 2018. № 4. Вип. 29 (68). С. 28-32.

173. Кравцова З.С. Конституційно-правові засади організації і здійснення державної влади в Україні : монограф. Київ: Видавництво Ліра-К, 2019. 428 с.

174. Кравченко В.В. Конституційне право України: Навчальний посібник. Вид. 4-те, виправл. та доповн. К.: Атіка, 2007. 568 с.

175. Краснов Н.И. Правовой режим земель специального назначения. М.: Госюриздат, 1961. 215 с. 343.
176. Краснов Н.И. Теоретические основы правового режима земель специального назначения в СССР: автореф. дисс. ... докт. юрид. наук. М., 1966. 31 с.
177. Краснов Н.И. , Иконицкая И.А. Процессуальные вопросы советского земельного права, М.: Наука, 1975. 150 с.
178. Кривов В.М. Практика розгляду земельних спорів судами та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів: проблеми і шляхи їх вирішення. Земельне право України, 2006. № 5. С. 59–64.
179. Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми: монографія. П.Ф. Кулинич. НАН України, Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Київ: Норма, 2021. 307 с.
180. Кулинич П.Ф. Правове регулювання приватизації сільськогосподарських земель і шляхи його вдосконалення. Землевпорядний вісник, 1999. № 4. С. 11–14.
181. Кулинич П.Ф. Правові засади оренди землі в Україні. Юридичний вісник. № 36 (272). Київ, 2000. 7-13 вересня. С. 49–55.
182. Кулинич П.Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти. Земельне право України, 2006. № 4. С. 28–38.
183. Кулинич П. Об'єкти земельних правовідносин в Україні: теоретичний аспект. Право України, 2014. № 5. С. 148.
184. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: моногр. Київ : Логос, 2011. С. 55.
185. Кулинич П. Земля і Конституція: про деякі положення Основного закону щодо землі та дискусії навколо них. Вісник «Фермер України», 2001. № 11 (32). С. 4–5.
186. Кулинич П.Ф. Поняття та юридичні ознаки земель сільськогосподарського призначення. Часопис Київського університету права, 2009. № 2. С. 205.
187. Кулинич П. Актуальні правові питання видачі власниками земельних часток (паїв) державних актів на право власності на земельні ділянки. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2003. № 1. С. 14–19.
188. Кулинич П. Визначення цільового призначення земельних ділянок при видачі селянам державних актів на право власності на землю. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2004. № 4. С. 9–16.
189. Кулинич П. Державна реєстрація прав на нерухомість: принципи «єдиного вікна» та перспективи їх реалізації в Україні. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2004. № 3. С. 15–19.

190. Кулинич П. Деякі аспекти реалізації права власності на землю та будівлі (споруди) в контексті концепції єдиної юридичної долі. Українське комерційне право, 2010. № 10. С. 19–29.

191. Кулинич П. Закон про оренду землі: як він захищає селянина. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2004. № 3. С. 31–38.

192. Кулинич П. Новий Земельний кодекс України: яким йому бути? Право України, 2000. № 10. С. 50–54.

193. Кулинич П. Право стати фермером: як його реалізувати. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2004. № 3. С. 20–23.

194. Кулинич П. Правовий режим єдиних земельних масивів. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2004. № 3. С. 24–30.

195. Кулинич П. Правовий режим земельних ділянок, наданих громадянам для садівництва. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2005. № 5. С. 21–25.

196. Кулинич П. Правові засади державної експертизи землевпорядної документації при виділенні в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв). Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2004. № 4. С. 17–23.

197. Кулинич П. Правові питання створення та діяльності фермерських господарств. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2003. № 2. С. 20–27.

198. Кулинич П. Принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель в земельному праві України. Право України, 2004. № 8. С. 45–49.

199. Кулинич П. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Науково-практичний коментар до указу Президента України від 03.12.1999 року. Предпринимательство, хозяйство и право, 2000. № 2.

200. Кулинич П. Про правове регулювання державної реєстрації земельних ділянок в Україні. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2003. № 2. С. 17–20.

201. Кулинич П. Скільки ж коштує безплатна земля з точки зору закону і чиновника. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2005. № 5. С. 9–14.

202. Кулинич П. Трансформація власнісного статусу земель, переданих колективним сільгоспідприємствам у колективну власність. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2005. № 5. С. 15–20.

203. Кулинич П. Хто має право на земельну частку (пай). Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2003. № 2. С. 12–17.

204. Кулинич П. Щодо правової охорони родючих ґрунтів. Радянське право, 1988. № 3. С. 51–55.

205. Кулинич П. Як регулювати ринок сільськогосподарських земель. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2006. № 7. С. 5–10.

206. Кулинич П.Ф. Державна реєстрація прав на земельну і неземельну нерухомість: світовий досвід та проблеми його імплементації в Україні. Земельне право, 2006. № 9. С. 30–39.

207. Кулинич П.Ф. Державні акти на землю в системі виникнення земельних прав: минуле, сьогодення, майбутнє. Земельне право України, 2006. № 5. С. 29–39.

208. Кулинич П.Ф. Закон України «Про виділення в шпурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Науково-практичний коментар. К., 2004. 38 с.

209. Кулинич П.Ф. Об'єкти правової охорони земель сільськогосподарського призначення: теоретичний аспект. Бюлетень Міністерства юстиції України, 2007. № 12 (74). С. 51–61.

210. Кулинич П.Ф. Оцінка стану земельного законодавства України та перспективи його розвитку. К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. 85 с.

211. Кулинич П.Ф. Рациональное использование мелиорированных земель. К., 1987. 113 с. 400.

212. Кулинич П.Ф. Розмежування земель державної і комунальної власності: закон, практика, шляхи вдосконалення. Земельне право України: теорія і практика, 2007. № 6. С. 45–51.

213. Козюбра М. Принципи права: методологічні підходи до розуміння природи та класифікації в умовах сучасних глобалізаційних трансформацій. Право України, 2017. № 11. С. 144–145.

214. Костицький В. Конституційне регулювання охорони довкілля: український та світовий догляд. Право України, 2003. № 10. С. 49–55.

215. Лейба Л.В. Правове регулювання вирішення земельних спорів: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Нац. юрид. академія ім. Я. Мудрого. Х.: 2005. С. 58.

216. Лебідь В. Земельно-правові аспекти реалізації права на ведення особистого підсобного господарства. Право України, 2001. № 11. С. 86–88.

217. Лебідь В.І. До питання про право на ведення особистого підсобного господарства громадян. Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Вип. 7. К.: Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України; Спілка юристів України, 2000. С. 341–347.

218. Лебідь В.І. Організаційно-правова форма фермерського господарства: чи потрібна імперативність? Бюлетень Міністерства юстиції України, 2006. № 4 (54). С. 68–74.

219. Лебідь В.І. Правове становище особистих селянських господарств в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний ун.-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2002. 21 с.

220. Лейба Л.В. Деякі питання судового захисту земельних прав. Земельне право України, 2006. № 4. С. 11–17.

221. Лейба Л.В. Проблеми гарантування земельних прав. Земельне право України, 2006. № 9. С. 19-21.

222. Лугина О.В. Проблеми нормативного визначення терміна «самовільне зайняття земельних ділянок». Земельне право України, 2007. № 3. С. 59–65.

223. Лугина О. Захист прав землевласників у разі самовільного використання належних їм земельних ділянок. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2005. № 5. С. 85–88.

224. Луняченко А.В. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, які належать громадянам на праві власності: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. К., 2002 16 с.

225. Майданник О.О., Оніщик Ю.В. Правові аспекти завершення реформи місцевого самоврядування в Україні: добровільне об'єднання територіальних громад або примусовий шлях. Вісник Академії праці, соціальних відносин і туризму, 2019. № 4. С. 49-56.

226. Майданник О.О., Оніщик Ю.В. Правові аспекти механізму передачі деяких державних повноважень у сфері земельних відносин органам місцевого самоврядування об'єднаних територіальних громад. Вісник Академії праці, соціальних відносин і туризму, 2020. № 1-2. С. 71-78.

227. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: моногр. Київ: Аграр Медіа Груп, 2011. 262 с.

228. Мартин А.Г. Природно-господарське районування України: монографія. Мартин А.Г., Осипчук С.О., Чумаченко О.М. К.: ЦП «Компринт», 2015. 328 с.

229. Марусенко Р.І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний університет ім. Т. Шевченка. Київ, 2005. 211 с.

230. Марусенко Р.І. Деякі аспекти реалізації принципу використання земель за цільовим призначенням. Земельне право України: теорія і практика, 2007. № 1. С. 37–45.

231. Марусенко Р.І. Мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення: законодавчі новації. Земельне право України, 2007. № 3. С. 40–51.

232. Медведєва Н.П. Правові засади гірничої концесії: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний ун.-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2008. 19 с.

233. Меркулова О., Мірошніченко А. Правовий режим несільсько-господарських угідь, що були передані у колективну власність сільськогосподарських підприємств. Земельне право України, 2007. № 8-9. С. 40–50.

234. Мірошніченко А.М. Земельне право України. Курс лекцій. Київ: Юрінком Інтер, 2020. 544 с.

235. Мірошніченко А.М. Нормування як засіб правового регулювання земельних відносин: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний ун.-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2004. С. 158.

236. Мірошніченко А.М. Досвід деяких зарубіжних країн у визначенні правового режиму прибудинкових земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків. Земельне право України, 2006. № 7. С. 45–55.

237. Мірошніченко А.М. Колізії прав на земельну ділянку та прав на розташовані на ній будівлі і споруди. Бюлетень Міністерства юстиції України, 2006. № 4 (56). С. 83–89.

238. Мірошніченко А. М. Нормативні документи як джерела земельного права. Вісник Київського національного ун.-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2005. Вип. 65. С. 38–42.

239. Мірошніченко А.М. Нормування як засіб правового регулювання земельних відносин: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний ун.-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2004. 206 с.

240. Мірошніченко А.М. Оренда землі в Україні: історико-правовий аналіз. Вісник Київського національного ун.-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2000. Вип. 39. С. 50–55.

241. Мірошніченко А.М. Право власності на землю. Земельне право України: теорія і практика, 2007. № 4-5. С. 3–46.

242. Мірошніченко А.М. Правова природа та проблеми реалізації права на земельну частку (пай). Вісник Київського національного ун.-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2005. Вип. 63-64. С. 37–40.

243. Мірошніченко А.М. Правові проблеми оформлення прав на земельні ділянки в Україні. Вісник Київського національного ун.-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки. Київ, 2000. Вип. 40. С. 35–42.

244. Мірошніченко А.М. Проблеми реалізації конституційного права «знати свої права і обов'язки». Вісник Київського національного ун.-ту імені Т. Шевченка. Юридичні науки, 2002. Вип. 47. С. 245–249.

245. Мірошніченко А.М. Проблемні питання недійсності угод (правочинів) із земельними ділянками. Вісник Київського національного ун.-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2006. Вип. 70. С. 21–23.

246. Мірошніченко А.М. Проблемні питання правового забезпечення управління у галузі земельних відносин. Бюлетень Міністерства юстиції України, 2005. № 7 (45). С. 55–66.

247. Мірошніченко А.М. Проблемні правові питання поділу земель на категорії. Бюлетень Міністерства юстиції України, 2005. № 12 (50). С. 42–51.

248. Мірошніченко А.М. Розвиток нормування як засобу правового регулювання земельних відносин. Вісник Київського ун.-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2003. Вип. 51. С. 136–142.

249. Мірошніченко А.М. Розмежування складових та приналежностей земельної ділянки. Земельне право України: теорія і практика, 2007. № 1. С. 25–31.

250. Мірошніченко А.М. , Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. 5-е видання, змінене і доповнене. К.: Алерта, 2013. 544 с.

251. Мірошніченко А. М. Розмежування складових та приналежностей земельної ділянки. Земельне право України: теорія і практика, 2007. № 1. С. 25–31.

252. Мірошніченко А.М. Правові проблеми оформлення прав на земельні ділянки в Україні. Вісник Київського національного ун.-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2000. Вип. 40. С. 35–42.

253. Мірошніченко А.М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні: 2-ге вид., перероб. і допов. К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2010. 270 с.

254. Миронець І.М. Право землекористування колгоспу. К., 1974. 80 с.

255. Миронов В. Економіко-правова та екологічна охорона земель. Право України, 2003. № 8. С. 59–61.

256. Мокій А.І. , Яхно Т.П. , Бабець І.Г. Міжнародні організації. Навч. посіб. К.: Центр учбової літератури, 2011. С. 24.

257. Назаренко І. І., Польчина С. М., Нікорич В. А. Ґрунтознавство: підруч. Чернівці: Книги ХХІ, 2004. С. 190.

258. Настіна О. І. Підстави примусового припинення права власності та землю в умовах правового режиму воєнного стану в Україні. Право України, 2022. № 3 С.101–115.

259. Настіна О. І. Право державної власності на землю в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. К., 2011. 19 с.

260. Науково-практичний коментар до Закону України «Про особисте селянське господарство» За ред. Носіка В.В. К.: Кондор, 2004. 252 с.

261. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. 3-є вид. перероб і доп. За ред. О.В. Дзери (кер авт. кол.), Н.С. Кузнєцової, В.В. Луця. К.: Юрінком Інтер, 2008. Т. І. С. 44 –45.

262. Науково-практичний коментар Лісового кодексу України. Авт. кол.: Г.І. Балюк, А.П. Гетьман, Т.Г. Ковальчук [та ін.]. За ред. Г.І. Балюк. Київ: Юрінком Інтер, 2010. 368 с.

263. Науково-практичний коментар Водного кодексу України. Авт. кол.: Н.О. Багай, Н.Р. Кобецька, І.В. Мироненко [та ін.]. За заг. ред. Н.Р. Кобецької. К.: Юрінком Інтер, 2010. 360 с.

264. Науково-практичний коментар Кодексу України про надра. Авт. кол.: Г.І. Балюк, А.П. Гетьман, Н.Р. Малишева [та ін.] За ред. Г.І. Балюк. К.: Юрінком Інтер, 2012. 328 с.

265. Науково-практичний коментар Кримінального кодексу України. Авт. кол.: Д.С. Азаров, В.К. Гриншук, А.В. Савченко [та ін.]. За заг. Ред. О.М. Джужі, А.В. Савченка, В.В. Чернея. К.: Юрінком Інтер, 2017. С. 79.

266. Новаковський Л.Я. Концептуальні основи земельної реформи і проблеми її здійснення. Землевпорядний вісник, 1997. № 1. С. 3–5.

267. Новаковський Л.Я. Проблеми здійснення земельної реформи в Україні. Землевпорядний вісник, 1999. № 2. С. 4.

268. Новаковський Л.Я. Реформування земельних відносин в Україні: концептуальні положення та практика здійснення. Землевпорядний вісник, 1999. № 4. С. 4–10.

269. Новаковський Л., Будзілович І., Леонець В., Юрченко А. Земельна реформа в Україні продовжується ... Право України, 2001. № 1. С. 37–42.

270. Носік В.В. Земля як об'єкт права власності. Вісник Київського національного ун.-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2000. Вип. 38. С. 34.

271. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2006. С. 188.

272. Носік В. Земельне право і законодавство України: системна криза чи зміна парадигми в умовах реалізації цілей сталого розвитку в Україні до 2030 року ? Право України, 2020. № 5. С. 87–88.

273. Носік В. Земельна ділянка як об'єкт права власності. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2003. № 1. С. 38–40.

274. Носік В. Земельні торги: поняття і юридичне значення. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2003. № 2. С. 37–39.

275. Носік В. Конституційно-правові засади формування ринку землі. Землевпорядний вісник, 1997. № 1. С. 13–15.

276. Носік В. Новели в законодавстві України з оцінки земель. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2004. № 3. С. 39–44.

277. Носік В. Правовий режим земельної ділянки для особистого селянського господарства. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2005. № 5. С. 26–30.

278. Носік В. Самочинне будівництво: поняття і юридичні наслідки. Приватизація землі: закон, практика, проблеми, 2004. № 4. С. 24–27.

279. Носік В.В. Виникнення прав на землю: теоретичні і практичні аспекти. Право України, 2004. № 9. С. 81–85.

280. Носік В.В. Власність і право власності на землю: методологія, теорія, практика. Земельна право України: теорія і практика, 2007. № 1. С. 3–11.

281. Носік В.В. Два кодекси мої... Вісник прокуратури, 2001. № 1 (7). С. 32–36.

282. Носік В.В. Завдання для практичних занять з спецкурсу: Проблеми реалізації права власності на землю в Україні. Київський національний ун.-т ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2002. 23 с.

283. Носік В.В. Захист права власності на землю юридичних осіб в суці. Вісник Вищого арбітражного суду України, 1999. № 2. С. 174–181.

284. Носік В.В. Земельні торги: поняття та юридична природа. Державне будівництво та місцеве самоврядування. Збірник наукових праць. Вип. 3. Х.: Право, 2002. С. 113–122.

285. Носік В.В. Земельно-кадастрова інформація: правові аспекти доступу. Вісник Київського національного ун.-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2003. Вип. 50. С. 87–89.

286. Носік В.В. Конституційні засади реалізації права власності на землю в Україні. Актуальні питання приватизації та оцінки земель. Збірник наукових праць під ред. Б. А. Семенюка. Суми: ВВП «Мрія-1» ЛТД, 1999. С. 12–16.

287. Носік В.В. Організаційно-правові аспекти здійснення права власності на землю «від імені українського народу». Науковий вісник Чернівецького університету, 2000. Вип. 82. Правознавство. С. 70–74.

288. Носік В.В. Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов'язок? Право України, 2004. № 5. С. 127–131.

289. Носік В.В. ПДВ з продажу земельних ділянок несільсько-господарського призначення: платити чи не платити? Земля і власність, 2003. № 4. С. 5–6.

290. Носік В.В. Права на землю у вільних економічних зонах України. Економіка и право, 2002. № 3. С. 92–96.

291. Носік В.В. Правні засади земельних аукціонів в Україні. Збірник рішень та арбітражної практики Вищого арбітражного суду України, 1996. № 1. С. 217–222.

292. Носік В.В. Право власності на землю за Конституцією України. Бюлетень Міністерства юстиції України, 2004. № 11 (37). С. 48–59.

293. Носік В. Право власності на землю суб'єктів підприємництва – основа формування ринкових земельних відносин. Законодавчі і нормативні акти з банківської діяльності, 1999. № 9. С. 26–31.

294. Носік В.В. Правова природа земельної реформи в Україні. Науковий вісник Чернівецького університету. Правознавство, 2004. Вип. 212. С. 79-83.

295. Носік В.В. Правове забезпечення сільськогосподарського землекористування в умовах перебудови господарського механізму в АПК. Вісник Київського національного ун.-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 1990. Вип. 31. С. 19-22.

296. Носік В.В. Правове регулювання земельних відносин на територіях спеціальних (вільних) економічних зон та пріоритетного розвитку. Право України, 1999. № 6. С. 49-54.

297. Носік В.В. Правові аспекти іпотеки землі України. Бюлетень Міністерства юстиції України, 2004. № 10 (36). С. 56-65.

298. Носік В.В. Правові аспекти регулювання ринку землі та іпотеки земельних ділянок. Ринок землі, 2003. № 4-5. С. 43-49.

299. Носік В.В. Правові питання державної землевпорядної експертизи. Право України, 2003. № 1. С. 63-67.

300. Носік В.В. Самовільне зайняття земельних ділянок: теорія і практика. Земельне право України, 2006. № 5. С. 47-58.

301. Носік В.В. Соціально-економічні та правові аспекти здійснення земельної реформи в Україні й інших державах європейської орієнтації. Вісник Київського національного ун.-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2004. Вип. 56. С. 18-21.

302. Носік В.В. , Коваленко Т.О. Права власників земельних ділянок. Законодавство України. Науково-практичні коментарі, 2003. №. С. 10-16.

303. Носік В.В. , Мірошніченко А.М. , Марусенко Р.І. Права на чужі земельні ділянки за законодавством зарубіжних країн. Земельне право України, 2006. № 4. С. 55-89.

304. Носік В., Коваленко Т. Щодо правової природи земельної частки (паю). Право України, 2000. № 3. С. 48-53.

305. Общая теория советского земельного права. АН СССР. Ред. Аксененко Г.А, Краснов Н.И. , Иконичкая И.А. Институт государства и права. М.: Наука, 1983. 360 с.

306. Оверковська Т. Юридична природа понять «забруднення» та «псування» земель. Вісник Київського національного ун.-ту ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2006. Вип. 71. С. 105-109.

307. Оверковська Т.К. Правові засади охорони земель від забруднення та псування в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний ун.-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2008. 20 с.

308. Павлов О.І. Сільські території України: історична трансформація парадигми управління: моногр. Одеса: Астропринт, 2006. 360 с.

309. Панасюк О.В. Адміністративно-деліктне право України: теоретичні питання розвитку та реформування: дис. ... док. юрид. наук: 12.00.07. К.: 2021. С. 191, 192.

310. Пащенко О.М. Розвиток і кодифікація земельного законодавства України: дис.... канд. юрид. наук: 12.00.06. Одеська національна юридична академія. Одеса, 2001. 184 с.

311. Пащенко О.М. Особливості правового режиму земель оборони. Земельне право України: теорія і практика, 2007. № 1. С. 32–36.

312. Пейчев К. Правові проблеми визначення поняття відчуження земельних ділянок. Підприємництво, господарство і право, 2004. № 12. С. 47–51.

313. Пейчев К. Правове регулювання державної реєстрації прав на земельні ділянки. Право України, 2003. № 8. С. 58–60.

314. Пейчев К.П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок: монографія. Харків: ХНУ імені В.Н. Каразіна, 2007. 124 с.

315. Пересоляк В.Ю. Формування механізму державного управління земельними ресурсами населених пунктів: автореф. дис. ... канд. держ. управл.: 25.00.02. Львів, 2006. 20 с.

316. Петлюк Ю.С. Правовий режим земель оздоровчого призначення: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Національний університет біоресурсів і природокористування України. Київ, 2009. 16 с.

317. Петраковська О.С. Проблеми міського землекористування. Наукові праці Донецького національного технічного університету. Серія: «Гірничо-геологічна», 2004. Вип. 72. С. 107–112.

318. Платонова Є.О. Особливості правового забезпечення постійного користування земельними ділянками. Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Юридичні науки», 2016. Вип. 6. Т. 2. С. 15–19.

319. Погрібний О.О., Каракаш І.І. Земельне право України: підручник. К.: Істина, 2003. С. 32–33.

320. Погрібний О.О. Окремі питання вирішення земельних спорів. Проблеми законності, 2009. Вип. 100. С. 175–187.

321. Потапенко С.А. Правові колізії передачі в оренду нерозподілених земельних ділянок під господарськими шляхами (пайовими дорогами). Міжнародний науковий журнал «Інтернаука». Юридичні науки, 2018. № 5 (10). С. 33–40.

322. Потапенко С.А. Проблеми визначення бази оподаткування за землею комунальної власності об'єднаних територіальних громад. Міжнародний науковий журнал «Інтернаука». Юридичні науки, 2018. № 9 (14). С. 29–35.

323. Потапенко С.А. Характерні риси об'єднаної територіальної громади. Вісник Академії праці, соціальних відносин і туризму, 2019. № 2. С. 47–55.

324. Потапенко С.А. Особенности установления границ объединенных территориальных громад в контексте реформы местного самоуправления в Украине. Publicatie stiintifico-practica «Legea si Viata», August 2019. С. 76–80.

325. Потапенко С.А. Особливості строків оприлюднення проєктів рішень у сфері земельних відносин органами місцевого самоврядування. Visegrad journal on human rights, № 5 (volume 2) 2019. С. 146–151.

326. Потапенко С.А. Реалізація сільськими, селищними, міськими радами повноважень у сфері регулювання земельних відносин: теоретичний і практичний аспекти: монограф. Київ: Видавництво «Ліра-К», 2021. 332 с.

327. Потапенко С.А. Правовий статус територій територіальних громад у системі адміністративно-територіального устрою України. Право України, 2021. № 12. С. 238.

328. Потапенко С.А. Територія територіальної громади як об'єкт землеустрою та містобудування. Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. Юридичні науки, 2022. № 5 (124). С. 87.

329. Потапенко С.А. Правовий статус району у місті та особливості встановлення його меж. Право України, 2022. № 5. С. 135–155.

330. Потапенко С.А. Правовий статус приміської зони, як резервної території для розширення міської межі. Право і суспільство, 2022. № 4. С. 39–46.

331. Потапенко С.А. Особливості вирішення питань адміністративно-територіального устрою військово-цивільними та військовими адміністраціями. Економіка та право, 2022. № 4. С. 10–19.

332. Потапенко С.А. Еволюція правового регулювання встановлення та зміни меж населених пунктів. Juris Europensis Scientia, 2022. № 6. С. 33–40.

333. Потапенко С.А. Резервування земель як ефективна функція управління земельним фондом України. Актуальні проблеми політики, 2022. Вип. 70. С. 60–67.

334. Потапенко С.А. Трансформація законодавчого регулювання земельних та містобудівних відносин: тенденції та перспективи. Міжнародний науковий журнал «Інтернаука». Юридичні науки, 2022. № 11 (57). С. 65–75.

335. Потапенко С.А. Дискурс про зміст питань адміністративно-територіального устрою України. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України, 2022. № 59. С. 167–178.

336. Потапенко С.А. Особливості встановлення меж району як адміністративно-територіальної одиниці. Прикарпатський юридичний вісник, 2022. Вип. 5 (46). С.52 –59.

337. Потапенко С.А. Проблемні питання встановлення (зміни) меж областей. Міжнародний науковий журнал «Інтернаука». Юридичні науки, 2023. №1 (59). С. 43 –51.

338. Потапенко С.А. Правові аспекти передачі територій при вирішенні питань адміністративно-територіального устрою України. Держава та регіони, 2023. №1 (79). С. 22– 27.

339. Потапенко С.А. Правове регулювання планування нових населених пунктів на території України у повоєнний період. Економіка та право, 2023. № 1. С. 62 –70.

340. Потапенко С.А. Правові аспекти зміни підпорядкування територій. Міжнародний науковий журнал «Інтернаука». Юридичні науки, 2023. № 5 (63).

340. Потапенко С.А. Реалії регулювання земельних відносин на тимчасово окупованих РФ територіях України. Юридичний вісник, 2023. № 3. С. 135–145.

341. Правдюк В.М. Поділ земель України за цільовим призначенням за законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2011. 242 с.

342. Правові основи майнових і земельних відносин: навч. посіб. За заг. ред. В.М. Єрмоленка. Київ: Магістр ХХІ сторіччя, 2006. 384 с.

343. Природноресурсове право України: Навч. посіб. За ред. І.І. Каракаша. К.: Істина, 2005. 376 с.

344. Проценко Т.П. Правовий режим майна селянських (фермерських) господарств: дис. ... канд. юрид. наук. К.: 1996. 178 с.

345. Проценко Т.П. Проблеми права власності селянських (фермерських) господарств та особистих підсобних господарств громадян і порядок їхнього вирішення. В кн.: Проблеми права власності та господарювання у сільському господарстві. Монографія, кол. авторів під ред. В.І. Семчика. К.: Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 216 с. С. 42–58.

346. Пряхін Є.В. Адміністративно-правове регулювання і забезпечення дотримання правил благоустрою населених пунктів в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. Л.: Львів. держ. ун-т внутр. справ, 2007. 221 с.

347. Ріпенко А.І. Пащенко О.М. Земельне право України: навч. посібн. Київ: ВД «Дакор», 2016. 236 с.

348. Ріпенко А.І. Правові питання використання підземного та надземного простору земельних ділянок. URL: <http://pravoznavec.com.ua/period/article/61404/%C0>.

349. Ріпенко А.І. Концептуально-правові засади використання земель для містобудівних потреб: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2020. С. 370.

350. Ріпенко А. І. Деякі проблемні питання правового забезпечення зміни меж міст в Україні. Земельне право України: теорія і практика, 2010. № 7. С. 8–16.

351. Ріпенко А.І. Перспективи запровадження тривимірного земельного кадастру в Україні: складнощі міжгалузевого правового регулювання. Землепорядний вісник, 2010. № 8. URL: https://www.academia.edu/10437865/3-D_CADASTRE.

352. Ріпенко А.І. Правове регулювання використання земель житлової та громадської забудови для благоустрою: дис. ... канд. юрид. наук: 12. 00. 06. Нац. ун.-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2010. 230 с.

353. Ріпенко А.І. Тривимірний земельний кадастр: проблеми міжгалузевого правового регулювання та перспективи запровадження в Україні. Землепорядний вісник, 2010. № 8. С. 14–21.

354. Ріпенко А. Правові аспекти використання земельних ділянок та іншої нерухомості у тривимірному просторі. URL: http://www.academia.edu/9335024/Правові_проблеми_тривимірного_3d_кадастру_в_Україні.

355. Ріпенко А.І. , Мірошніченко А.М. Чи є в Україні землі комунальної власності. Адвокат, 2012. № 2 (137). С.6–10.

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

357. Ріпенко А.І. Правове регулювання використання надземного та підземного простору земельних ділянок. Форум права, 2012. № 1. С. 820–829

358. Ріпенко А.І. , Мірошніченко А.М. , Попов Ю.Ю. Земельні ділянки: віндикація, реституція, кондикція, визнання прав (співвідношення та деякі проблемні питання). Часопис Академії адвокатури України, 2012. № 16 (3'2012). С.1–24.

359. Ріпенко А.І. , Мартин А.Г. , Мірошніченко А.М. Теоретичні та практичні проблеми правового забезпечення безоплатної приватизації земель. Південноукраїнський правничий часопис, 2012. № 4. С. 123–126.

360. Ріпенко А.І. Земельні ділянки та інші нерухомі речі як правові абстракції. Форум права, № 1. 2013. С. 822–830.

361. Романюк М.З. Правовий режим земель оборони України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2013. 20 с.

362. Саркісова Т. Підходи до розуміння земельного правопорушення. Науковий вісник Херсонського державного університету, 2015. № 1. Том. 2. С. 133.

363. Селіванов В. Приватно-правові засади розвитку вітчизняної юридичної науки. Право України, 2001. № 3. С. 21–32.

364. Семчик В.І. , Кулинич П.Ф. , Шульга М.В. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.

365. Семчик В.І. Земельний пай не може бути об'єктом оренди. Правова держава. К.: ІДП НАН України, 1997. Вип. 8. С. 180–184.

366. Семчик В.І. Особливості права власності в сільському господарстві. В кн.: Проблеми права власності та господарювання у сільському господарстві. Монографія. Кол. авторів. Під ред. В.І. Семчика. К.: Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. 216 с. С. 7–41.

367. Семчик В.І. Право власності за Конституцією України. К.: Ін Юре, 1997. С. 27.

368. Семчик В.І. Соціально-правові гарантії земельної власності і землекористування. Землевпорядний вісник, 1997. № 1. С. 23–25.

369. Сидор В.Д. Земельно-правова основа конституційного ладу України. Право України, 2011. № 5. С. 245.

370. Сидор В.Д. Земельне законодавство України: сучасний стан та перспективи розвитку: монографія. Київ: Вид-во «Юридична думка», 2011. 312 с.

371. Сидор В.Д. Правовий режим земель в земельному законодавстві України. Адвокат, 2010. № 8 (119). С. 27–31.

372. Ситник Т.М. Правовий режим земель, зайнятих зеленими насадженнями населених пунктів: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Київ: 2017. 234 с.

373. Сидор В.Д. Теоретичні проблеми розвитку земельного законодавства України: автореф. дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Одеса, 2012. 36 с.

374. Сіряченко І.І. Проблеми правового регулювання використання земель населених пунктів. Південноукраїнський правничий часопис, 2008. № 1. С. 112– 114.

375. Сіряченко І.І. Правове регулювання цільового використання земель в межах населених пунктів України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Харків, 2013. 20 с.

376. Сіряченко І. І. Проблема необхідності виділення земель, призначених для вивчення та розробки надр, в окрему категорію. URL: http://ecopravo.host-ua.org.ua/nauk/pryrodoresurs/sira.htm#_ftnl.

377. Скакун О.Ф. Теорія держави і права. Харків: Консум, 2001. 656 с.

378. Снідевич О.С. Предметна компетенція суду у справах, пов'язаних із земельними правовідносинами. Держава і право: Збірник науко-

вих праць. Юридичні і політичні науки. К.: Видавничий дім «Юридична книга», 1999. Вип. 4. С. 245–254.

379. Сосніна Г.В. Правове регулювання сервітутів в Україні.: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2015. 222 с.

380. Станиславский А.И. Планировка и застройка центров малых городов. К.: Государственное издательство литературы по строительству и архитектуре УССР, 1960. 144 с.

381. Спасибо-Фатеева І. Форми права власності. Вісник Академії правових наук України, 2009. № 3. С. 145–154.

382. Старостенко Д.М. Правове регулювання межування земель в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2009. 18 с.

383. Стасюк Р. Відповідальність за земельні правопорушення. Юридична Україна, 2003. № 4. С. 61–64.

384. Степська О. В., Заверюха М. М. Ліс як об'єкт правового регулювання в лісовому та земельному законодавстві України. Київ: Часопис Київського університету права, 2016. № 2. С. 281–285.

385. Теоретичні засади зонування земель в Україні: моногр. О.С. Дорош, Н.В. Ісаченко, А.Г. Мартин, С.О. Осипчук, Г.К. Лоїк. Київ: МВК «Медінформ», 2011. 183 с.

386. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посіб. М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О. Я. Микула та ін.; за заг. ред. М.Г. Ступеня. Львів: Новий світ-2000, 2006. 336 с.

387. Терлецька Л.М. Розгляд земельних спорів органами виконавчої влади та судами. Актуальні проблеми держави і права, 2009. Вип. 46. С. 287–292.

388. Титова Н. До концепції основного земельного закону України. Право України, 2000. № 4. С. 68–73.

389. Титова Н. Земельний кодекс України міг би бути кращим. Вісник Львівського університету. Серія юридична, 2003. Вип. 38. С. 388–393.

390. Титова Н. Землі як об'єкт правового регулювання. Право України, 1998. №4. С. 10–15.

391. Титова Н. Новий Земельний кодекс України: позитивні та негативні аспекти. Право України, 2002. № 4. С. 70–76.

392. Титова Н. Співвідношення Земельного та Цивільного кодексів України: деякі проблеми. Право України, 2004. № 3. С. 71–78.

393. Титова Н. І. Фермер і закон. Львів, 1996. 183 с.

394. Третяк А.М. Наукові основи землеустрою. Навчальний посібник. К.: ТОВ ЦЗРУ, 2002. С. 69.

395. Третяк Т.О. Теоретичні проблеми земельно-правового регулювання добросусідства в Україні. дис.: докт. ... юрид. наук: 12.00.06. Київський національний університет ім. Т. Шевченка. Київ, 2021. С. 76.

396. Третяк А.М. , Другак В.М. , Третяк Р.А. Формування адміністративно-територіальних утворень: навчально-методичний посібник. К. : ТОВ ЦЗРУ, 2004. 85 с.

397. Третяк А.М. Проблеми та практика нормування в галузі земельних відносин і землекористування. Земельне право України, 2006. № 4. С. 47–54.

398. Третяк А.М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні. К., 1998. 224 с.

399. Третяк А.М. , Юрченко А.Д. , Степанюк В.Р. До питання про державний контроль за використанням і охороною земель. Землевпорядний вісник, 1998. №3. С. 38–40.

400. Управління земельними ресурсами: підручник за ред. В.В. Горлачука. Львів: Магнолія плюс, 2006. 443 с.

401. Ущаповська О. І. Планування в земельному праві України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Харків, 2019. 20 с.

402. Федорович В. Судовий захист прав громадян на приватизацію земельної ділянки. Вісник Львівського університету. Серія юридична, 2013. Вип. 58. С. 274–280.

403. Федорович В. Принципи земельного права України. Вісник Львівського університету. Серія юридична, 2000. Вип. 36. С. 408–412.

404. Федорович В. Реформування земельних відносин у сфері сільськогосподарського виробництва. Вісник Львівського університету. Серія юридична, 2000. Вип. 35. С. 356–360.

405. Федчишин Д.В. Медіація як альтернативний спосіб захисту прав на землю. Публічне право, 2018. № 3. С. 211–218.

406. Федчишин Д.В. Правові засади використання земель громадянської забудови: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Нац. юрид. ун.-т ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2015. 20 с.

407. Федчишин Д.В. Практика медіації за законодавством зарубіжних країн як спосіб захисту прав на землю. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право», 2018. Вип. 51. Т. 1. С. 170–173.

408. Філюк П.Т. Юридичне забезпечення захисту земельних прав громадян: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Харків, 2010. 19 с.

409. Хапіцька З.С. Охорона земель у системі управління земельними ресурсами. Землевпорядний вісник, 1998. № 3. С. 12.

410. Харитонов Е.О. , Саниахметова Н.А. Гражданское право Украины: Учебник. Издание второе. Х.: ООО «Одиссей», 2005. С. 501.

411. Харитонов Е.О. , Харитонova О.І. Містобудівне право у системі юридичних категорій. С. 20. URL: <https://repositary.knuba.edu.ua/handle/987654321/2843>.

412. Харитонов Є.О. , Харитонova О.І. , Некріт К.Г. Право власності: навчальний посібник. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2018. С. 189 –190.

413. Харитонova Т.Є. До питання визначення суттєвих умов договору суперфіцію. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право», 2014. Вип. 27. Т. 2. С. 101–104.

414. Харитонova Т.Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Одеса: Юрид. л-ра, 2016. 422 с.

415. Харитонova Т.Є. Проблеми здійснення прав на чужі земельні ділянки: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Одеса, 2016. 322 с.

416. Цивільне право України: Підручник: у 2-х кн. За ред. О.В. Дзе-ри, Н.С. Кузнецової. К.: Юрінком Інтер, 2002. Кн. 1. С. 332.

417. Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении. Монография. М.: Юрид. лит, 1974. С. 82.

418. Шевченко В.В. Реалізація принципу свободи договору в земельному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2016. 197 с.

419. Шемшученко Ю.С. , Кулинич П.Ф. Земельное право в правовых системах России и Украины начала XXI в.: некоторые вопросы теории. Аграрное и земельное право, 2012. № 5 (89). С. 15–18.

420. Шемшученко Ю.С. , Малышева Н.Р. Государственное управление качеством окружающей среды в городах. Охрана окружающей среды в городах (организационно-правовые вопросы). Отв. ред. Ю.С. Шемшученко. Київ: Наукова думка, 1981. С. 7–81.

421. Шеремет А.П. Земельне право України: Навчальний посібник. К.: Центр навчальної літератури, 2005. 632 с.

422. Штефан В.С. Проблемні питання регулювання відносин щодо встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць України. Державне будівництво та місцеве самоврядування, 2012. Вип. 23. С. 311–321.

423. Шульга М. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан та перспективи. Вісник Академії правових наук України, 2004. № 1. С. 118.

424. Шумило М. Самовідступи ВС є вимушеним та необхідним заходом в умовах становлення національної правової системи. URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/zmi/1036653/>.

425. Шульга М.В. Актуальные проблемы правового регулирования земельных отношений в современных условиях: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.06. Нац. юрид. академия Украины им. Ярослава Мудрого. Харьков, 1998. 394 с.

426. Шульга М. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан та перспективи. Вісник Академії правових наук України, 2004, № 1. С. 118.
427. Шульга М.В. Земельний кодекс України: наук.-практ. комент. Харків: Одиссей, 2008. 624 с.
428. Шульга М.В. Концептуальні засади регламентації сучасних земельних відносин. Проблеми законності, 2008. Вип. 95. С. 112–116.
429. Шульга А.М. Кримінально-правова охорона земель від забруднення або псування: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.08. Х.: Національний університет внутрішніх справ, 2004. 20 с.
430. Шульга М.В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. Х.: Фирма «Консум», 1998. 224 с.
431. Шульга М.В. Возникновение и прекращение права пользования землями сельских населенных пунктов: автореф.... канд. юрид. наук. М.: 1981. 20 с.
432. Шульга М.В. Питання приватизації земельних ділянок громадянами. Земельне право України: проблеми теорії та практики, 2007. № 4-5. С. 47–56.
433. Шульга М.В. Правовое обеспечение аренды земли. Предпринимательство, хозяйство и право, 1997. № 4. С. 25.
434. Чирик А.О. Спільна часткова власність на земельну ділянку за земельним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Харків, 2019. 20 с.
435. Юрченко А.Д. Концептуальні засади розвитку земельних відносин у містах. Землевпорядний вісник, 1999. № 3 (7). С. 25–27.
436. Юрченко А.Д. Концептуальні засади розмежування земель державної і комунальної власності. Ринок землі, 2003. № 4-5. С. 67–72.
437. Юрченко А.Д. Принципи та функції сучасного землевпорядкування. Землевпорядний вісник, 1997. № 1. С. 9–12.
438. Юрченко А.Д. Про запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК, 2005. № 10. С. 97–100.
439. Юрченко А.Д. Ринкова аграрна реформа в контексті здійснення земельної реформи. Вісник аграрної науки, 1999. № 7. С. 66–69.
440. Юрченко А.Д. Сучасні механізми реєстрації об'єктів нерухомого майна і прав на них. Землевпорядний вісник, 2003. № 3. С. 100–107.
441. Яніцький В.П. Порядок набуття права власності на земельну ділянку в Україні: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2007. 18 с.
442. Schermers Henry G. International Institutional Law. Henry G. Schermers and Niels M. Blokker. 3-rd Revised ed. Hague. London. Boston : Martinus Nijhoff Publisher. 1997. P.1096.

Навчальне видання

С. А. ПОТАПЕНКО

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО УКРАЇНИ

Навчальний посібник

Керівник видавничого проекту *Віталій Зарицький*

Комп'ютерний дизайн *Олена Щербина*

Авторська редакція

Підписано до друку 22.11.2023. Формат 60х90 1/16.

Папір офсетний. Друк офсетний. Гарнітура Times New Roman.

Умовн. друк. аркушів – 35. Обл.-вид. аркушів – 28,41.

Тираж 1000.

Видавець і виготовлювач: ТОВ «Видавництво Ліра-К»

Свідоцтво № 3981, серія ДК.

03142, м. Київ, вул. В. Стуса, 22/1

тел./факс (044) 247-93-37; (050) 462-95-48

Сайт: lira-k.com.ua, редакція: zv_lira@ukr.net