

А. П. Шеремет

# ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО УКРАЇНИ

*2-ге видання*

*Рекомендовано  
Міністерством освіти і науки України  
як навчальний посібник для студентів  
вищих навчальних закладів*

Київ  
“Центр учбової літератури”  
2009

УДК 349.4(477)(075.8)  
ББК 67.9(4УКР)404я73  
Ш 49

**Гриф надано**  
**Міністерством освіти і науки України**  
**(Лист № 1/11-2256 від 21.05.2004)**

Рецензенти:

**Приймак І. Д.** – директор науково-дослідного інституту адаптивно-ландшафтних систем землеробства України, доктор сільськогосподарських наук, професор, академік Академії вищої школи України;

**Сальман І. Ю.** – завідувач кафедри правових наук Білоцерківського державного аграрного університету, кандидат юридичних наук, професор, академік Нью-Йоркської Академії наук, академік Української Академії наук Національного прогресу;

**Молдован В. В.** – кандидат юридичних наук, професор юридичного факультету Київського державного університету ім. Т.Шевченка.

**Трачук А. П.** – декан юридичного факультету Закарпатського державного університету, доцент кафедри теорії та історії держави і права, заслужений юрист України.

Шеремет А. П., Земельне право України: *навч. пос. [для студ. вищ. навч. закл.]* / Ш 49 А. П. Шеремет – [2-ге вид.]. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 632 с. – ISBN 978-966-364-816-3

Даний підручник написаний відповідно до програми дисципліни “Земельне право”. В ньому висвітлюється зростаюча роль даної галузі права у зв’язку з проведенням земельної реформи, приватизації земель, удосконаленням правових форм ефективного використання, відновлення і охорони землі як інтегрованого та диференційованого об’єкта правового регулювання, з урахуванням її функціонального призначення в нових, ринкових умовах держави.

Для студентів, аспірантів і викладачів юридичних і сільськогосподарських вузів і факультетів, практичних працівників та широкого кола громадян, які займаються проблемами правового розвитку земельних правовідносин в Україні.

**УДК 349.4(477)(075.8)**  
**ББК 67.9(4УКР)404я73**

**ISBN 978-966-364-816-3**

© Шеремет А.П. 2009.  
© Центр учбової літератури, 2009.

## ВСТУП

Земельні відносини завжди перебували в центрі уваги громадськості, різних верств населення країни незалежно від наявності чи відсутності у них земельних ділянок. В сучасних умовах актуальність цих відносин значно підвищилась у зв'язку з проведенням земельної реформи, приватизації землі; розвитком багатокладної економіки на основі поєднання переваг колективної форми організації праці і приватної власності, особистого інтересу в підвищенні продуктивності праці на землі; прийняттям нового Земельного кодексу України, яким знімаються всі суперечності та неузгодженості чинних нормативно-правових актів щодо земельних питань.

Водночас навчально-методичних видань на рівні підручників, які могли б систематизувати, узагальнити коло проблем земельного законодавства та об'єднати їх у програму дисципліни “Земельне право”, видано в Україні одиниці. Такі обставини створюють для студентів юридичних і аграрних вузів відповідні труднощі у вивченні згаданої правової дисципліни. Це і зумовлює нагальну потребу в даному виданні.

Зміст видання побудований на вимогах освітньо-професійної програми щодо підготовки спеціалістів-юристів, затвердженої Фаховою радою з права Департаменту вищої освіти Міністерства освіти і науки України. Проблеми згаданої навчальної дисципліни висвітлюються на базі сучасних законодавчих актів і нормативних документів: Конституції України, нового Земельного кодексу України, кодексів інших галузей права, указів Президента України, декретів і постанов Кабінету Міністрів України, відомчих нормативних документів, що регулюють земельні правовідносини в державі.

Земельне право як галузь права, наука і навчальна дисципліна пов'язане з Аграрним правом, іншими галузями права, а також є правовою базою для державних органів, що регулюють земельні правовідносини. Виходячи з цього, автор даного підручника використав наукові розробки, висвітлені в підручнику “Аграрне право України”, підготовленому колективом

відомих вчених-аграрників України під керівництвом академіка АПрН України, професора В.З.Янчука і академіка Академії екологічних наук, професора В.І.Андрейцева.

Орієнтиром для автора під час підготовки даного видання був також підручник “Земельне право”, виданий колективом відомих вчених Інституту держави і права ім.В.М.Корецького НАН України за редакцією доктора юридичних наук, професора, академіка АПрН України В.І.Семчика і кандидата юридичних наук П.Ф.Кулинича.

Став у нагоді також збірник “Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи”, підготовлений колективом співробітників Державного комітету України по земельних ресурсах, а також праці окремих науковців і спеціалістів Комітету, опубліковані в журналі “Землевпорядний вісник”.

Джерелом для підготовки книги були також власні лекції автора.

В основу побудови структури підручника “Земельне право України” покладено Програму курсу “Земельне право”, розроблену професором Андрейцевим В.І. і опубліковану ним в практикумі “Екологічне і Земельне право України”.

Матеріал, що пропонується, поділений у книзі на дві великі частини: Загальну і Особливу, що впливає з програми навчальної дисципліни “Земельне право”.

У Загальній частині висвітлюються теоретичні і практичні проблеми, шляхи їх вирішення, що мають відношення до всіх видів земель незалежно від їх цільового призначення. Земельне право подається в історичній площині його розвитку. Широко розглядаються проблеми правового забезпечення земельної реформи, приватизації земель, правових форм ефективного використання, відновлення та охорони земель, становлення й удосконалення земельного права і земельного законодавства України в сучасних умовах. Дається характеристика: земельних правовідносин; правових форм набуття та придбання права власності на землю; правових форм використання земель. Чільне місце відведено таким темам, як право земельного серв-

ітуту, земельний обіг в Україні, економічне регулювання земельних правовідносин. Висвітлюється правовий механізм управління в галузі використання, відтворення та охорони земель, а також відповідальність за порушення земельного законодавства тощо.

Друга – Особлива частина підручника передбачає вивчення проблем, що стосуються правового режиму земель різного цільового призначення, зокрема: сільськогосподарського; житлової і громадської забудови; природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та культурно-історичного; лісового; водного; надкористування тощо.

Автор підручника намагався створити основну навчальну базу для земельно-правової підготовки випускників вищих юридичних і сільськогосподарських навчальних закладів України. Дане видання має на меті допомогти студентам закладів в оволодінні основами правових знань, необхідних їм для виконання своїх посадово-господарських функцій у процесі майбутньої трудової діяльності.

Висвітлена в книзі правова інформація може слугувати для підвищення рівня правових знань з земельного права працівників правоохоронних органів, керівників і спеціалістів органів державного управління сільським господарством, юрисконсультів.

Автор не претендує на вичерпне висвітлення проблеми і буде вдячний за всі зауваження та відгуки щодо подальшого поліпшення цієї книги.

Висловлюю щире вдячність авторам усіх видань (див. перелік літератури), були використані при написанні даної книги, та іншим науковцям, праці і статті яких також формували в автора відповідні напрями і підходи щодо підготовки видання.

Щира подяка директорові науково-дослідного інституту адаптивно-ландшафтних систем землеробства України, доктору сільськогосподарських наук, професорові, академіку Академії вищої школи України І.Д.Приймаку, кандидату юридичних наук, професорові, академіку Нью-Йоркської Академії наук, академіку Української Академії наук Національного прогресу

### *Вступ*

---

І.Ю.Сальману, а також професору КДУ ім.Т.Шевченка В.В.Молдовану за високу оцінку праці автора, доброзичливі побажання, обґрунтовані зауваження під час рецензування даної книги.

Висловлюю глибоку вдячність доктору технічних наук, професорові, академіку Академії інформатики України та Академії вищої школи України, заслуженому працівникові освіти України Ф.Г.Ващуку, чия вирішальна допомога дала змогу видати цю книгу.

# ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

---

## Розділ I Предмет, метод і система земельного права

---

---

### 1. Предмет і метод земельного права

Земельне право України є однією з важливих галузей національного права. В даний час воно перебуває в стані становлення як самостійної та інтегрованої галузі національного права, котрій притаманні свій предмет, власні й частково інтегровані об'єкти, власні суб'єкти, методи, система.

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

Кожний з видів цих відносин має притаманний йому суб'єктивний склад (наприклад, орган управління), об'єкт та зміст правового регулювання. Земельні відносини, що складаються при цьому, своєю соціально-економічною основою мають власність і право власності, засноване на членстві. Останнє позначається не лише на характері трудових, управлінських відносин, а й на сутності земельних відносин, що виникають під час розподілу прибутків між членами формування, зокрема у ході одержання членами колективного сільськогосподарського підприємства (КГСП), виробничого сільськогосподарського кооперативу (ВСГК) чи спілки селян (СПС) свого земельного паю в разі виходу зі складу такої юридичної особи. Усі ці відносини за своїм предметом і суттю є земельними.

Відмова від монополії державної власності та підвищення значення приватної власності у сфері сільськогосподарського

виробництва через створення селянських (фермерських) господарств привели до розширення предмета земельного права. Цим предметом, наприклад, є відносини приватної власності селянського (фермерського) господарства на земельну ділянку, надану особі державою для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Правосуб'єктність цього аграрного товаровиробника визначається (поряд із загальними нормативними актами) також Законом України “Про селянське (фермерське) господарство”, яким урегульовано відносини, що за предметом і суттю є земельними.

Самостійним видом земельних відносин як різновиду предмета земельного права є відносини, що виникають у ході приватизації земель сільськогосподарського призначення, що здійснюється через визначення частки (паю) кожного члена колективу у спільній власності на землю без виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості). Паювання земель радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств проводять після перетворення їх у колективні сільськогосподарські підприємства.

Складовою предмета земельного права є відносини, які охоплюють порядок і умови надання права власності на землю та права землекористування, зміст цих правомочностей, а також питання організаційно-управлінського забезпечення раціонального використання й охорони земель сільськогосподарського призначення.

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

Із зміною змісту суспільних відносин щодо землі відбувається зміна у предметі і завданнях земельного права. В умовах земельної реформи та удосконалення управління економікою розвивається самостійність користувачів землі, демократизація суспільних відносин, розширюються права власників землі, в тому числі і орендаторів, розвиваються інститути права приватної власності на землю і ринкові відносини,



створюються селянські (фермерські) господарства. Державне управління земельним фондом поєднується з широкою самостійністю господарств – користувачів землі. У зв'язку з цим змінюється сам предмет і завдання земельного права.

Викладене свідчить, що наявність різновидів предмета земельного права зумовлює потребу в різновидах методів земельного права. На думку професора С.С. Алексєєва, метод правового регулювання об'єднує чотири тісно пов'язані між собою ланки: правосуб'єктність, яка відображає загальне юридичне становище сторін; юридичні факти; зміст правовідносин; юридичні санкції.

Визначення методів правового регулювання земельних відносин, що існують у процесі функціонування агропромислового комплексу, має теоретичне і практичне значення. Теоретичне полягає в тому, що встановлення таких методів та їх функціонування забезпечують наукову обґрунтованість земельного права як галузі права. Практичне ж значення виявлення цих методів сприятиме встановленню стану і ступеня їх дієвості в досягненні завдань земельного права, в додержанні його принципів; у визначенні, наскільки ці методи є ефективними, виправдовують себе у правозастосовній практиці.

У земельному, як і в інших галузях права, методи правового регулювання являють собою встановлені або санкціоновані державою способи та засоби правового впливу, за допомогою яких визначаються правомочності суб'єктів права – учасників земельних правовідносин; це способи з'ясування, визначення характеру виникнення, зміни і припинення відносин між суб'єктами агропромислового комплексу. Предмет правового регулювання охоплює ті конкретні суспільні відносини, які регулюються нормами земельного права, а метод правового регулювання визначає, яким чином ці конкретні земельні відносини чи їх група регулюються нормами земельного права.

Методи правового регулювання – це такі способи, за допомогою яких держава на основі існуючої сукупності правових норм забезпечує необхідну їй поведінку людей як учасників правовідносин або впроваджує ті засоби регулювання, які в

конкретних умовах (політичних, економічних, соціальних тощо) можуть дати максимальний очікуваний результат у здійсненні земельних реформ, вирішенні продовольчої кризи, становленні ринкових відносин тощо.

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

В Україні з часу проголошення її незалежності прийнято закони, в яких передбачено державну реєстрацію сільськогосподарських підприємств-землевласників чи землекористувачів. Відповідну правову норму вміщено в законах “Про підприємства в Україні” (ст.6), “Про підприємництво” (ст.8), “Про господарські товариства”, “Про колективне сільськогосподарське підприємство” (ст.3), “Про сільськогосподарську кооперацію” (ст.6), “Про селянське (фермерське) господарство” (ст.9) тощо. Державна реєстрація власників і користувачів землі як юридичних осіб є неодмінною умовою їхньої участі в ринкових земельних відносинах. Вона становить собою юридичний факт, з моменту виникнення якого землевласник чи землекористувач набуває правоздатності суб’єкта земельних, майнових фінансових, аграрно-договірних правовідносин. Державна реєстрація є тим юридичним фактом, який призводить до виникнення або припинення юридичної особи, має безпосереднє відношення до виникнення у суб’єкта правовідносин здатності нести юридичну відповідальність або притягти контрагента до юридичної відповідальності. Таким чином, державна реєстрація сільськогосподарських підприємств має ознаки правового методу в земельному праві.

Наявність Статуту є неодмінною умовою державної реєстрації колективних сільськогосподарських підприємств (КГСП, ВСГК, СпС, АСГТ). Статут є правовим актом, який визначає зміст правоздатності юридичної особи, регламентує органі-

заційні, членські, земельні, трудові та соціальні питання, властиві такому підприємству. На цій підставі Статут належить розглядати як статутний метод правової регламентації в земельному праві.

Надання (виділення) землі для господарського користування здійснюється на підставі рішення компетентного державного органу. Той же орган виносить рішення про вилучення землі. Виникнення, зміна і припинення земельних правовідносин здійснюються на підставі адміністративно-правового акта – рішення державного органу. Так, адміністративно-правовим методом регулюються виділення і вилучення земель з метою охорони природи, оборони, прокладання комунікацій тощо.

В умовах демократизації управління економікою самостійність землекористувачів, у тому числі і державних підприємств, набуває ще більшого значення, як було раніше, так як вона необхідна для розвитку і зміцнення матеріальної зацікавленості.

Нове законодавство розширює права всіх землекористувачів, забороняючи втручатися в їхню господарську діяльність. На відміну від адміністративно-правового методу тут застосовується **метод дозволу**. Земельне право дає землекористувачу змогу вільно діяти, в той час як орган державного управління зобов'язаний утримуватись від будь-яких рішень, що обмежують господарську свободу землекористувача.

Існує **змішаний метод** – коли адміністративно-правове втручання пов'язане з вжиттям заходів щодо боротьби з ерозією ґрунтів чи боротьбою з бур'янами.

Наведені вище методи правового регулювання головним чином застосовуються в системі внутрішніх земельних правовідносин. Зовнішні земельні правовідносини перебувають одночасно у тісному зв'язку з цивільними, аграрними, фінансовими правовідносинами. Регулювання цих відносин проводиться методами відповідних галузей права, де вони і визначаються.

Юридичним інструментом впливу на землевласників і землекористувачів з боку держави, способами регулювання внутрішніх та зовнішніх правовідносин цих суб'єктів виступають як загальні, так і специфічні методи регулювання в земельному праві.

## **2. Система і принципи земельного права**

Земельне право в загальній системі права України займає самостійне місце, оскільки воно спрямоване на регулювання конкретного за своєю суттю виду суспільних відносин, тобто земельних відносин. Воно, як було показано вище, має свій предмет і метод правового регулювання цих відносин.

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

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

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

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

Правовими інститутами Особливої частини є: групи правових норм, що установлюють наявність у державному земельно-

му фонді окремих категорій земель та їх правовий режим, форми і види землекористування, права і обов'язки окремих власників землі і землекористувачів – сільськогосподарських підприємств, організацій, установ колективного, кооперативного, корпоративного та державного типу, а також різних категорій громадян.

У відповідності з приведеною вище системою земельного права будується курс його вивчення і структура даного підручника. Це дає змогу послідовно і з достатньою повнотою розкрити зміст такої важливої галузі, якою є земельне право.

Земельне право має свої особливості не лише в структурі (системі побудови), але і в змісті правового регулювання окремих видів земельних відносин. Однак, незважаючи на різноманітність цього змісту, обумовлену самим життям, земельному праву як самостійній галузі права властиві свої певні загальні принципи.

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

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

Політичне, соціально-економічне і правове значення визначення і послідовного додержання принципів права взагалі, принципів земельного права України зокрема, набуває особливої ваги

в умовах становлення і зміцнення засад правової держави. Повсюдна реалізація цього принципу і першорядної вимоги сучасного суспільства і державовладдя безпосередньо стосується всіх суб'єктів – учасників земельно-правових відносин.

Як загальноправові принципи, так і принципи земельного права мають своєю основою положення Конституції України.

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

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

Згідно з вимогами Земельного кодексу України земельні правовідносини базуються на таких принципах:

- а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад сіл, селищ, міст та держави;
- в) недопущення втручання держави в діяльність громадян, юридичних осіб та органів місцевого самоврядування щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законами;
- г) здійснення управління земельними ділянками незалежно від форм власності з метою забезпечення безпечних умов життя населення;
- д) забезпечення державою гарантій прав на землю та їх захисту.

### **3. Розмежування норм земельного, цивільного та інших галузей права**

Предметом цивільного права, як відомо, є майнові і особисті немайнові відносини, а предметом адміністративного – управлінські відносини. На відміну від них предметом земельного права є земельні відносини, які становлять собою комплекс майнових і управлінських відносин. Згадані три види суспільних відносин не можна ототожнювати, хоча в деякій мірі вони зближуються.

Особливість предмета земельного права полягає в тому, що, з одного боку, земля – майно, відносини щодо використання якого в певній частині можуть регулюватися нормами цивільного і земельного законодавства, а з іншого боку, коли земля виступає об'єктом владних повноважень, до регулювання земельних відносин залучається метод адміністративного права з його владними приписами про порядок проведення державного земельного кадастру, землеустрою, державної реєстрації прав на землю, ведення державного земельного контролю.

Питання про розмежування сфери дії норм цивільного, земельного і адміністративного законодавства під час регулювання земельних відносин виникає тому, що не до всіх земельних відносин допустиме застосування норм цивільного чи адміністративного права. У зв'язку з тим, що закон допускає угоду з землею і вона стає об'єктом товарного обігу, то можливість застосування до земельних відносин норм цивільного права значно розширюється.

Іноді в земельному законодавстві робиться відсилання до цивільного законодавства, якщо ті чи інші відносини, пов'язані з використанням землі, регулюються цивільним законодавством. Однак для застосування норм цивільного законодавства не завжди вимагається обов'язкова вказівка про це в законі. Застосування їх буває не лише бажаним, а й необхідним, якщо в земельному праві існує прогалина, а відповідні земельні відносини в силу їх майнового змісту і однорідності з цивільними відносинами можуть бути врегульовані нормами цивільного права.

Безумовно, норми цивільного законодавства не можуть застосовуватись у випадках, коли земельні відносини, хоча і близькі за характером до цивільного, врегульовані безпосередньо нормами земельного законодавства. Так, земельний закон встановлює порядок плати за земельні ділянки, вказує, кому вони надаються і в яких розмірах. Ці питання вирішені в Земельному кодексі. Таким чином, необхідності в застосуванні цивільного законодавства нема і не може бути. Інша справа, наприклад, відносини, пов'язані з відшкодуванням збитків користувача землі, у разі визначення яких завжди застосовуються вихідні положення Цивільного кодексу про повне відшкодування збитків і про можливість неповного відшкодування лише у випадках, спеціально окреслених у законі.

Розмежування сфери дії норм цивільного і норм земельного законодавства може проводитись по лінії як предмета, так і методу регулювання суспільних відносин. За предметом – коли вирішується питання про можливість чи неможливість застосування до однорідних з цивільними земельними відносинами норм Цивільного кодексу; за методом – коли земельні відносини регулюються в адміністративному порядку і до них неможливо застосувати норми Цивільного кодексу.

Норми адміністративного права застосовуються до тих земельних відносин, учасники яких перебувають у стані влади і підлеглості. Це відбувається, наприклад, у випадку захоплення землі, коли компетентний орган державної влади, опираючись на закон, у порядку покарання вирішує питання щодо вилучення земельної ділянки. Отже, державний орган приймає управлінське рішення, тобто адміністративно-правовий акт, на підставі якого припиняється право користування землею. Дане рішення є обов'язковим для органів землевпорядної служби, які вияснюють межі земельної ділянки на місцевості і передають його іншому користувачу (власнику) землі. Воно є обов'язковим і для колишнього користувача земельною ділянкою, так як останній не має права ігнорувати вимоги, що містяться в документі державного органу. Однак, враховуючи, що власник земельної ділянки став її законним володарем, отримав свою



ділянку в природі, він починає самостійно господарювати на землі, ніхто не має права втручатися в цю його діяльність. Внутрігосподарське використання земельної ділянки регулюється, як правило, нормами земельного законодавства.

Зв'язок земельного права з водним, лісовим, гірничим правом обумовлено тим, що земля – найважливіша частина всієї біосфери, на якій розташовані інші природні об'єкти: ліси, води, тваринний і рослинний світ, корисні копалини тощо. Без використання землі практично неможливе використання інших природних ресурсів. У даному випадку безгосподарність відносно землі негайно буде наносити шкоду всьому навколишньому природному середовищу, не лише призведе до руйнування ґрунтів, їх ерозії, засолення, заболочення, хімічного забруднення, а й супроводжуватиметься погіршенням умов використання інших природних ресурсів ( забруднення вод продуктами ерозії ґрунтів, втрата запасів води при зрошувальному землеробстві, нераціональні вирубки та скорочення площ лісів під час невинновданого вилучення земель лісового фонду для будівництва і промисловості тощо). Тому норми законодавства про раціональне і комплексне використання земель підвищують ефективність норм інших природоресурсних галузей законодавства: водного, лісового, гірничого тощо.

Із викладеного випливає також нерозривний зв'язок земельного права з охороною природи. Земельно-правові норми приводяться у відповідність з екологічними вимогами, відбувається екологізація норм земельного права. Це проявляється за багатьма напрямками: під час планування, прогнозування використання земельного фонду; в ході землеустрою; при наданні і вилученні земель; у разі накладення стягнення за порушення земельного законодавства; в ході здійснення державного контролю за правильним використанням і охороною земель. У зв'язку з цим земельно-правове регулювання є комплексним.

Екологізація галузі земельного права – лише один бік вирішення проблеми охорони природи і комплексного природокористування. Всебічні екологічні зв'язки в природі ведуть до того, що господарське використання одного природного ресур-

су справляє вплив на стан інших природних об'єктів і в цілому природного навколишнього середовища. Тому стоїть завдання забезпечення охорони природи в процесі господарської експлуатації окремих її складових частин: земель, вод, лісів, надр. Адже природні ресурси становлять матеріальну базу розвитку суспільного виробництва. В ході господарського використання природних об'єктів виникає необхідність охорони не лише кожного окремого природного ресурсу, а й природної системи в цілому, екологічних зв'язків у природі.

## Розділ II

# Історія земельного права

---

---

### 1. Земельне право Росії до 1917 р.

Історія земельного права Російської імперії, до складу якої на протязі декількох століть входила й Україна, – це історія державних політичних та економічних перетворень, формування земельного права як галузі і як дисципліни, це також історія розвитку земельного законодавства. Вплив суспільного економічного та інтелектуального розвитку на формування земельного права і його інститутів був безумовно визначальним. Держава і громадянське суспільство визначали свої погляди на земельний режим і переводили його на мову права відповідно до рівня знань, який був властивий конкретному часу.

Головною визначальною рисою земельних відносин у Росії на протязі великого історичного відрізка часу було те, що приватне землеволодіння визначалось за становими ознаками. Цю особливість не зачепили перетворення ні XIX, ні початку XX ст.

Усе суспільство Росії, як відомо, було поділено на певні станові групи (“сословия”) землевласників: дворян і селян, духовенства і міщанства тощо. Практично кожна із цих станових груп (селяни – з 1861р.) володіла відповідними правами на землю. Обсяг прав і обов’язків здебільшого залежав від належності землевласника до тієї чи іншої станової групи. Одночасно право Росії визнавало землю нерухомих майном, на яке розповсюджувалось загальне громадянське законодавство.

Законодавче регулювання земельних відносин у Росії було складним, і багато інститутів перебувало в стадії розвитку, як і саме земельне право. Лише на початку XX ст. почала створюватися наука про земельне право як про самостійну галузь. У даному випадку розвиток рухався в двох напрямках. З одного боку, із громадянсько-правового регулювання, за прикладом німецького права, стало поступово виділятися право на нерухомість, у тому числі і на землю. Одна з перших книг, виданих

на цю тему, була написана професором Московського університету Л.А.Кассо і називалась “Русское поземельное право”. Термін “поземельное” визначав право на майно, пов’язане з землею, і саму землю, тобто нерухомість. З іншого боку, правознавці звернули значну увагу на станове землеволодіння, зокрема на селянське. На цю тему видавались теоретичні і практичні роботи.

З часу створення Російської імперії та існування станового ладу довгий час земельні відносини в Росії зберігалися з незначними змінами до того часу, коли суспільство не випробувало в середині XIX ст. значне потрясіння – аграрну і наступну за нею судову і земську реформи.

Аграрна реформа 1861 р. носила прогресивний характер. Обсяг прав, наданих аграрним виробникам на землю, – це один із наочних показників відношення державної політики до сільського господарства. На кого покладається основний тягар господарювання на землі, хто цікавий державі як основний суб’єкт використання сільськогосподарських земель; які заходи приймаються щодо охорони сільськогосподарських земель – усі ці питання набувають специфічну якість у періоди аграрних реформ.

Початок значній роботі щодо підготовки аграрної реформи середини XIX ст. безпосередньо пов’язаний з початком царювання Олександра II (1855р.)

Обстановка в країні, що склалася на момент сходження Олександра II на царський трон, була надзвичайно тяжкою. Економічна криза в країні з причини відставання виробництва ускладнювалась падінням міжнародного авторитету, пов’язаного з невдачами під час кримської війни. Росія втрачала колишні позиції на міжнародному сільськогосподарському ринку. Сільськогосподарське виробництво залишалось відсталим, кріпосний лад не залишав більше надій на його розвиток. І прямим доказом цього був ріст селянських заворушень.

Олександр II прийняв рішення про проведення реформ, і перш за все аграрної. Однак відомому Маніфесту 1861 р. передувала майже п’ятирічна робота щодо підготовки умов прове-

дення перетворень і основних документів. Спочатку було утворено Таємний комітет (1857р.), головним завданням якого був неоголошений збір інформації про становище селянства в даний час. Слідом за цим у деяких губерніях відкривались свої комітети з питань обговорення селянського питання. В 1858 р. Головний комітет з селянського питання зайняв місце Таємного комітету, після чого робота щодо підготовки реформ стала проводитись відкрито.

Робота була поставлена таким чином, що спочатку губерніям були розіслані питання, відповіді на які лягли в основу проекту проведення реформ. Спеціальна Комісія Головного комітету була зобов'язана вивчити прислані із губерній відповіді і пропозиції щодо реформи.

У 1858 р. спеціально для проведення остаточних законопроектних робіт був створений особливий орган, названий Редакційними комісіями. Він складався наполовину із представників петербурзьких чиновників і наполовину із осіб, що зарекомендували себе як спеціалісти в селянському, аграрному та інших питаннях, що мали відношення до реформ. Таким чином, склад Редакційних комісій був різноманітним і авторитетним. Очолював їх Ростовцев.

Робота Редакційних комісій була відкритою і доступною. Відомості про роботу друкувались, обговорювались у російській пресі. Під час підготовки проекту реформ не обійшлося і без зіткнення різних концепцій їх проведення.

Крупне російське дворянство, що володіло великими земельними територіями, в першу чергу було зацікавлене в проведенні реформ з найменшими втратами для себе. Втрата земельних площ у ході реформ була не в їх інтересах. Боялись вони і посилення селянських заворушень. Тому крупне дворянство просувало проект, на підставі якого селяни звільнялися б "особисто", тобто без землі. Звільнення повинно було проходити поступово – від губернії до губернії.

Вплив консервативних кіл, до яких входили і крупні державні урядовці, і представники відомих у Росії дворянських

сімей, був надзвичайно великий. Більш прогресивному політичному блоку прийшлося проявити немале політичне уміння, щоб подолати цей тиск і не довести справу до державної кризи.

Прибічники більш прогресивних перетворень відстоювали необхідність звільнення селян одночасно по всій російській імперії і наділенні їх землею. В цілому і загальному ця концепція реформ перемогла. Єдина поступка вимогам консерваторів полягала в тому, що селяни наділялись землею не безоплатно, а з зобов'язанням виплатити поміщику викупні платежі.

Нове законодавство про селян, введене в 1861 р., декларувало скасування кріпосної залежності, встановило право селян на земельний наділ і порядок здійснення викупних платежів за нього. За цим законодавством земля була селянам виділена, але, як уже згадувалось, використання земельних ділянок істотно обмежувалось зобов'язаннями перед колишніми власниками щодо їх викупу.

Зобов'язання ці були настільки довгостроковими, що в теорії склалась думка про надільне землекористування як про різновид довгострокової оренди.

Суб'єктом земельних відносин у центральних губерніях імперії визнавалась селянська земельна община. Внутрі земельної общини, селянській сім'ї надавалось право користування часткою земельного наділу общини. Для того, щоб зрівноважити права селянських сімей на наділ для общини було встановлено право періодичного “переділу” землі – особливої процедури обміну земельних ділянок, як правило, одночасно всіма членами общини.

В інших (українських, прибалтійських) губерніях суб'єктом земельних відносин було визнано селянський двір, який наділявся правами на наділ.

Установлена різниця в режимі селянського землеволодіння в центральних і периферійних територіях Російської імперії була обумовлена низьким добробутом селян центральних губерній. Під час проведення реформ передбачалось, що в общині селянам буде простіше налагодити прибуткове господарство і

справитися з викупними платежами. Як показав подальший розвиток подій, дане передбачення виправдало себе не в повному обсязі.

Закони від 26 липня 1863 р. і від 24 листопада 1866 р. продовжили реформу тим, що зрівняли статус державних і поміщицьких селян, об'єднавши їх у станові групи селян з єдиною юрисдикцією.

18 травня 1882 р. засновується Селянський поземельний банк. У тому, що стосувалося прав селян на землю, його роль полягала в деякому спрощенні отримання земельних ділянок селянами на праві особистої власності, не розповсюдженій серед даного прошарку. Однак до реформи початку ХХ ст. операції Банку не відігравали істотну роль у розширенні прав власності на селянські землі.

Таким чином, починаючи з 1861 р. селяни чи одноосібно, чи в межах земельних общин виступали в якості носіїв прав і обов'язків на землю за законодавством.

Для аграрної реформи Росії 1906 р. було характерно те, що вона проходила в умовах ще сильнішої кризи, що охопила майже всі сторони політичного й економічного життя країни. І однією з найскладніших виявилась ситуація в аграрній сфері.

Відомо, що в проведенні перетворень П.А.Століпін опирався на програму, розроблену раніше відомим діячем С.Ю.Вітте, але відкинуту на користь іншої програми, підготовленої міністром внутрішніх справ В.К.Плеве. Відмінність між цими двома програмами була суттєвою. Якщо програма Плеве передбачала активне втручання держави в сільське господарство, підтримку селянства і крупного поміщицького землеволодіння, то Вітте пропонував робити ставку не на державну підтримку старої структури, а розвивати і підтримувати господарську активність селян шляхом установа приватної власності на землю і ліквідації общинного ладу.

Революція 1905 р. наочно показала, наскільки був правий Вітте, говорячи про необхідність застосування більш радикальних заходів. Однак до цього часу С.Ю.Вітте був уже відстор-

нений від державних справ, і за проведення реформи взявся П.А.Столипін.

Основним, серед інших, напрямом реформи була реорганізація селянського господарства та зміна змісту прав селян на землю.

У цей час не лише розширювались права селян на землю (відміна викупних платежів Указом від 3 листопада 1905 р. сприяла цьому особливо), але й був зроблений крок у напрямку реалізації приватного права власності на землю. Реформа, якщо розглядати її з даної точки зору, була направлена на перехід від права загальної власності на землю серед селян (общинне землеволодіння) до права особистої власності глави господарства.

Першим кроком реформ була заборона проведення переділів землі в общині і повсюдний перехід від права общини на земельний наділ до права селянського двору на частку наділу, закріплену за ним останнім переділом. Цим самим повсюдно було здійснено перехід до подвірного землеволодіння, а община як суб'єкт земельного права переставала існувати.

Слідом за цим на підставі законодавства селянин – член общини отримував право виходу із неї зі своїм земельним наділом для створення хутора.

Реформа передбачала виключно добровільний порядок переходу до хутірського землеволодіння. І, незважаючи на значні труднощі, до 1917 р. кількість хутірських землеволодінь збільшилась. Однак сама реформа до цього часу не була завершена.

Таким чином, у період з 1861 по 1917 рр. законодавство рухалось у напрямі надання селянству прав на землю, рівних існуючому в Російській імперії праву приватної власності на землю. Дане право включало володіння землею, право використовувати землю обмежувалось зобов'язанням не порушувати права власників сусідніх ділянок і права сервітута. Право користування земельною ділянкою полягало в праві укладати усі види угод, передбачених цивільним законодавством для нерухомості, а також вчиняти інші дії, передбачені правом для ко-



ристування нерухомістю. Законом була передбачена можливість викупу земель для державних потреб. Існувало також регульоване законодавством право сервітута.

Рух цей проходив через довгі перехідні етапи, в рамках яких права селян на землю значно обмежувалися правами общин на наділ, правами колишніх власників на отримання викупної плати, становими обмеженнями. Зміст цих обмежень носив у більшості випадків політичний характер і обумовлювався значним впливом консервативних кіл, що склалися з крупних землевласників.

Община, здійснюючи свої права, могла продавати, здавати в оренду земельний наділ після погодження з користувачем.

З реформою Столипіна, радикалізм якої був продиктований станом російської економіки після поразки у війні з Японією і революційних подій у самій державі, було розпочато наступ на ідеологію общинного землеробства.

Підставами були передбачувані економічні переваги приватного хутірського сільськогосподарського виробництва перед общинним. Наслідком цього було закріплення і розповсюдження права приватної власності на землю серед селян.

## **2. Земельне право СРСР (1917–1990 рр.)**

Із історії відомо, що більшовики відстоювали націоналізацію землі, в той час як меншовики, ліві есери – муніципалізацію. Згадані партійні установки знайшли своє відображення в Декреті про землю, прийнятому Другим з'їздом Рад робітничих і солдатських делегатів на другий день після перемоги Жовтневої революції, тобто 26 жовтня (8 листопада) 1917 р.

На підставі Декрету про землю був ліквідований земельний лад дореволюційної Російської імперії і створений новий земельний лад. Була відмінена приватна власність на землю без винагороди крупних власників. Ліквідація приватної власності на землю фактично виявилась націоналізацією землі.

Хоча в самому Декреті термін “націоналізація землі” не міститься, однак його положення законодавчо закріпили якраз націоналізацію землі. Декрет установив, що поміщицька власність на землю відміняється негайно і без будь-якого викупу, всі землі перетворюються у всенародне надбання і переходять у користування всіх трудящих.

Розкриваючи політико-юридичний зміст націоналізації землі, треба сказати, що націоналізація є передача всієї землі у власність держави. Власність означає право на ренту і визнання державною владою загальних для всієї держави правил володіння та користування землею. До таких загальних правил під час націоналізації відноситься заборона будь-якого посередництва, тобто заборона передавання землі суборендаторам, заборона передавання землі тому, хто не є сам господарем.

Юридичним проявом націоналізації землі стало право виключної власності держави на землю – заборонялись будь-які угоди щодо землі: купівля-продаж, оренда тощо.

Декрет про землю запровадив принцип трудового землекористування, визначив принципи і форми володіння і користування землею. Земельні ділянки з висококультурними господарствами перетворювались у державні господарства. Основна маса земель передавалась на підставі зрівняльного землекористування селянам за трудовими нормами і зазнавала періодичного переділу. Правом користування землею наділялись усі громадяни нової Імперії, що бажали обробляти її своєю працею з сім'єю чи в колективі. Наймана праця не допускалася. Форми користування землею допускалися різноманітні в залежності від бажання громадян окремих поселень: подвірні, хутірські, общинні, артільні.

Таким чином, Декрет про землю предбачав різні форми землекористування. В подальшому одні форми (наприклад, хуторські, общинні, одноосібні) землекористування були відмінені, а інші зміцнилися і в кінцевому рахунку стали переважачими і основними. Здійснення націоналізації землі привело до виникнення і наступного розвитку земельного законодавства.

Положення Декрету про землю негайно були включені в Декларацію прав трудящого і експлуатованого народу<sup>1</sup>, яка згодом увійшла в першу Конституцію РРФР<sup>2</sup>.

Третій Всеросійський з'їзд Рад 18 січня 1918 р. прийняв основні положення Декрету про соціалізацію землі<sup>3</sup>. З'їзд доручив Всеросійському Центральному Виконавчому комітету (ВЦВК) доопрацювати і затвердити Декрет у цілому. Під впливом більшовиків проект Декрету був суттєво виправлений, а ряд положень принципово змінено. 9 лютого 1918 р. ВЦВК затвердив Декрет про соціалізацію землі.

Декрет складався із 13 розділів, в яких були розвинуті і більш чітко сформульовані основні принципи і положення Декрету про землю. Новий закон підтвердив націоналізацію земель, надр, лісів і вод. Декрет про соціалізацію землі також підтвердив положення про право виключної державної власності на землю та її надра. Земля передавалась без будь-якого викупу в користування трудящого народу.

У першу чергу земля надавалась у користування для ведення сільського господарства державним господарствам, сільськогосподарським комунам і товариствам.

В 1918 р. ВЦВК прийняв Положення про соціалістичний землеустрій і про заходи переходу до соціалістичного землеволодіння<sup>4</sup>. Дане Положення нерозривно пов'язало заходи щодо землеустрою та перебудови сільського господарства. В Положенні обгрунтовувалася необхідність переходу від одноосібних форм землекористування до землекористування радгоспів, сільськогосподарських комун, артілей, товариств щодо суспільного обробітку землі. Положенням передбачалось безліч переваг і створювались сприятливі умови для розвитку колективних форм землекористування. Містились вимоги раціонального використання сільськогосподарських земель, охорони землі від

---

<sup>1</sup> СУ РСФСР. – 1918. – №15. – С.215.

<sup>2</sup> СУ РСФСР. – 1918. – №51. – С.502.

<sup>3</sup> З'їзд Рад у документах. – 1917 – 1936 рр. – Т.1. – С. 33.

<sup>4</sup> СУ РСФСР – 1919. – №4.-С.43

виснаження, будівництва зрошувальних і осушувальних споруд, насаджень захисних лісів тощо.

Разом з тим Положення регламентувало і одноосібне землекористування трудових господарств.

Положення вперше ввело поняття єдиного державного земельного фонду, який перебував у безпосередньому віданні відповідних органів державної влади і управління. Складові частини єдиного державного земельного фонду хоча і не перераховувалися, однак згадувалися такі категорії земель, як землі сільськогосподарського призначення; землі, зайняті промисловими підприємствами, транспортом, курортами; міські і селищні землі тощо.

Положення визначило мету і завдання землеустрою, коло землевпорядних дій, черговість і порядок складання і виконання державних записів та обліку землекористування.

У перший рік після Жовтневої революції були здійснені спроби кодифікації земельного законодавства. На початку 1918 р. Наркомземом був розроблений проект Земельного кодексу РРФСР. Проект включав основні положення Декретів про землю і про соціалізацію землі. В ньому передбачалось закріплення права державної власності на землю, вперше давалось визначення єдиного державного земельного фонду, вказувалися форми і види землекористування. Особлива увага приділялась землекористуванню радгоспів і колективних господарств. У проекті Кодексу містились положення про сільськогосподарські землі, землі міські, землі транспорту. Конкретно відзначалось про землеустрій, земельні спори.

На Третньому Всеросійському з'їзді Рад у грудні 1920 р. підкреслювалось про необхідність переходу до практичних заходів допомоги селянському одноосібному господарству. IX Всеросійський з'їзд Рад ( грудень 1921р.) доручив Наркомзему переглянути діюче земельне законодавство з метою повного погодження його з основами нової економічної політики і перетворення його в стрункий, чіткий і дохідливий для кожного землероба звід законів про землю<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> СУ РСФСР. – 1922. – №4. – С.41

З метою впорядкування і створення стійкого трудового одноосібного господарства третя сесія ВЦК дев'ятого скликання в травні 1922 р. прийняла Закон “Про трудове землекористування” і постанову “З питання про кодекс земельних законів”<sup>6</sup>.

Четверта сесія ВЦК дев'ятого скликання 30 жовтня 1922 р. затвердила Земельний кодекс РРФСР, який вступив у дію 1 грудня 1922 р.<sup>7</sup>. Після цього земельні кодекси були прийняті і в інших союзних республіках створеного в 1922 р. Радянського Союзу, в тому числі й в Україні.

Кодексом конкретно регулювалось землекористування радгоспів, сільськогосподарських артілей і комун, товариств щодо суспільного обробітку землі. Друге його завдання полягало в правовому регулюванні землекористування одноосібних селянських господарств, у забезпеченні стійкості їх землекористування, яке, як і всі інші види землекористування, вважалось похідним від права виключної державної власності на землю. Значну увагу в Кодексі звернено на правове становище земельного суспільства, а також селянського двору.

Земельний кодекс РРФСР 1922 р. допускав як виняток трудову оренду і допоміжну найману працю.

З утворенням СРСР земельне законодавство почало удосконалюватися не лише як республіканське, а й як загальносоюзне.

Перша Конституція СРСР 1924 р., закріпивши право виключної державної власності на землю, віднесла до ведення Радянського Союзу встановлення загальних засад землекористування і землеустрою, а також користування надрами, лісами і водами на всій території СРСР.

15 грудня 1928 р. Центральний Виконавчий комітет (ЦВК) СРСР затвердив Загальні засади землекористування і землеустрою<sup>8</sup>, які врегулювали основне коло земельних відносин: визначили мету і завдання земельного законодавства; встанови-

---

<sup>6</sup> СУ РРФСР. – 1922. – №36. – С.426–427.

<sup>7</sup> СУ РРФСР. – 1922. – №68. – С.901.

<sup>8</sup> СЗ СССР. – 1928. – №69. – С.642.

ли, що суб'єктом права на землю є СРСР; розмежували компетенцію Союзу РСР і союзних республік у галузі регулювання земельних відносин; докладно регламентували землеустрій; визначили правовий режим сільськогосподарських земель, земель спеціального призначення, міських земель, земель державного запасу, а також сформулювали права і обов'язки землекористувачів і встановили порядок вирішення земельних спорів тощо.

Подальший розвиток союзного і республіканського земельного законодавства пішов по лінії удосконалення основних земельно-правових інститутів: права виключної державної власності, права землекористування та його різних видів, правового режиму різних категорій земель, землеустрою тощо.

У результаті колективізації землекористування колгоспів і радгоспів стало основним і вимагало подальшого удосконалення, впорядкування й охорони від будь-яких порушень.

Прийнятий Другим Всесоюзним з'їздом колгоспників-ударників і затверджений Радою Народних Комісарів (РНК) СРСР і Центральним Комітетом ВКП(б) 17 лютого 1935 р. Примірний статут сільськогосподарської артілі виходив із незмінності націоналізації землі. Земля згідно з Примірним статутом як всенародне надбання передавалась колгоспам у безплатне і безстрокове користування. Даний принцип був закріплений потім у ст. 8 Конституції СРСР 1936 р. і став, таким чином, конституційним принципом. Принцип безплатності користування землею був розповсюджений на всі сільськогосподарські землі, а також на всі види користування землею і лісами, сіножатями, пасовищами тощо<sup>9</sup>.

У цей період приймалися нормативні акти щодо розвитку колгоспного і радгоспного землекористування<sup>10</sup>.

13 грудня 1968 р. в СРСР було кодифіковано земельне законодавство – були прийняті Основи земельного законодавства Союзу РСР і союзних республік<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> СЗ СССР. – 1937. – №37. – С.150. – №76. – С.373.

<sup>10</sup> СЗ СССР. – 1932. – №66. – С.388. – СУ РСФСР. – 1933. – №51. – С.223.

<sup>11</sup> Ведомости Верховного Совета СССР. – 1968. – №51. – С.485.

У 1970 р. в повній відповідності з Основами земельного законодавства СРСР у всіх союзних республіках, у тому числі і в УРСР, були прийняті Земельні кодекси. В усіх кодексах були в повному обсязі продубльовані Основи законодавства СРСР. Одночасно в них були також відображені національні, місцеві умови і особливості регулювання земельних відносин.

Земельним законодавством був закріплений принцип безплатності землекористування. В якості землекористувачів виступали колгоспи, радгоспи, інші сільськогосподарські підприємства, організації, установи; промислові, транспортні та інші несільськогосподарські підприємства, організації, установи; громадяни СРСР. Земельні ділянки надавалися виконкомом місцевих Рад народних депутатів, Радами Міністрів союзних і автономних республік відповідно до їх компетенції. За рішенням цих органів земельні ділянки могли вилучатись в установлених випадках.

### **3. Історія земельного права України**

#### **3.1. Розвиток земельного законодавства України**

Історія розвитку земельного права незалежної України розпочинається з земельної реформи, затвердженої Постановою Верховної Ради України з цього питання від 18 грудня 1990 р.

В даній Постанові підкреслюється, що земельна реформа є складовою частиною економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин. Завданням цієї реформи є перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатуокладної економіки, раціонального використання й охорони земель.

Накопичений історичний досвід свідчить, що під час визначення шляхів реалізації земельної політики в колишньому Радянському Союзі були допущені суттєві прорахунки. Зокре-

ма, помилковим виявилось уявлення про націоналізацію землі як форму передачі її у власність держави. Практично це призвело до класичної форми монополізації землі з боку держави та її інститутів.

Посуті націоналізація землі, тобто юридично безоплатна передача земельних ділянок (наділів) у власність нації, всього народу, що проживає в межах територіальних кордонів держави, так і не була здійснена, хоча формально-юридично ця політична й економічна акція у більш загальній формі була продекларована. Для певної частини населення культивувалась єдина форма “земельної поденщини”, що позбавляло працюючих на землі мотивації до інтенсивної, продуктивної праці, дбайливого ставлення до землі як основного засобу виробництва в сільському господарстві.

Екологічному аспекту щодо призначення землі також не надавалось належної уваги, а часто мало місце і пряме ігнорування його на різних рівнях державної діяльності. Результати такого ставлення до землі дуже швидко далися взнаки:

- ◆ почалася деградація її якісного і кількісного складу;
- ◆ відбувалось зниження родючості ґрунтів;
- ◆ розширювались площі кислих, забруднених земель;
- ◆ починались необоротні негативні зміни генетичного фонду живої природи і людини.

Ось чому земельна реформа стимулювала приватизацію земель, реальну безоплатну передачу частини земельних ділянок низькорентабельних, економічно слабких сільськогосподарських підприємств у приватну чи колективну власність відповідним юридичним і фізичним особам з метою збільшення виробництва сільськогосподарської продукції на засадах асоціювання сільськогосподарських виробників, розвитку селянських (фермерських) господарств, різних форм використання земель особистих підсобних господарств, присадибних ділянок, дач і садів.

Для впровадження необхідних положень щодо правового забезпечення реформування і вдосконалення характеру земельного устрою 18 грудня 1990 р. був прийнятий Земельний кодекс України. Проте розвиток суспільних відносин, вимоги



державного будівництва зумовили оновлення його змісту вже у березні 1992 р.

Водночас сучасна практика застосування положень цього документа свідчить, що чинний Земельний кодекс України вже не відіграє ролі основного земельного закону України, оскільки після прийняття Конституції України і відповідно до неї інших законів України та указів Президента України, які регулюють земельні відносини, його положення в багатьох випадках не узгоджуються з пізніше прийнятими законами і кодексами України та, власне, і реальним станом розвитку суспільства. Серед нормативно-правових актів, які в тій чи іншій мірі торкаються земельних правовідносин, слід відзначити Лісовий і Водний кодекси України, кодекс України “Про надра”, Закони України “Про селянське (фермерське) господарство” (нова редакція), “Про плату за землю” (нова редакція), “Про транспорт”, “Про оренду землі”, Укази Президента України “Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню” від 29 грудня 1993 р. № 612, “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” від 10 листопада 1994 р. № 666, “Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності” від 12 липня 1995 р. № 608, “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” від 8 серпня 1995 р. № 720, “Про захист прав власників земельних часток (паїв)” від 21 квітня 1998 р. № 332, “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення” від 19 січня 1999 р. № 32, “Про особливості приватизації об’єктів незавершеного будівництва” від 28 травня 1999 р. № 591, “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки” від 3 грудня 1999 р. № 1529. Розбіжність у часі при прийнятті цих актів та суб’єктів нормотворчості, наявність значної кількості нормативно-правових актів зумовлюють необхідність їх упорядкування, погодження, усунення протиріч, тобто систематизацію.

У наукових колах сформувалося декілька поглядів щодо шляхів систематизації земельного законодавства. Серед них можна виділити такі.

*По-перше*, пропозиції про внесення змін до чинного Земельного кодексу України. Ця ідея реалізовувалася на практиці, коли Уряд 02.06.1998 р. вніс проект змін і доповнень до Земельного кодексу. Проте постановою Верховної Ради України “Про відхилення деяких законопроектів, винесених на розгляд Верховної Ради України” № 279 від 01.12.1998 р., цей законопроект було відхилено. Підставою для такого рішення стало те, що проект не відповідав принципам кодифікації законодавства, оскільки деякі статті були викладені у вигляді інструкцій та закріплювали цілі групи правових норм (а це значно ускладнювало користування таким документом). Інші статті суперечили Законам України “Про господарські товариства”, “Про підприємництво”, “Про транспорт”, Лісовому і Водному кодексам та кодексу України “Про надра”. Нечітко були сформульовані положення щодо земель комунальної та державної власності. За цим законопроектом Київська і Севастопольська міські ради взагалі не мали будь-яких прав на землю на території своїх міст. Крім того, у цьому документі допускалися прогалини в регулюванні земельних правовідносин та містилася низка відсильних форм. До того ж у законопроекті були збережені вади чинного кодексу, в якому викладено положення, розраховані на короткий період, тоді як такий законодавчий акт повинен визначати розвиток земельних відносин у країні на далеку перспективу.

*По-друге*, пропонувалося розробити і прийняти комплексний кодифікований акт, який “увібрав би найкращі традиції минулого, використав позитивний досвід сучасного та запропонував найефективніші форми регулювання земельних правовідносин”. Таким актом, на думку авторів, міг би стати Кодекс законів України про землю, норми якого повинні мати пряму дію. Цей акт повинен бути самодостатнім у сфері регулювання земельних правовідносин без доповнення його різними підзаконними актами (інструкції, положення тощо). Пропонувалося створити кодекс як особливу форму законодавчого акта, що

включав би зібрання законів, які містили б норми, спрямовані на врегулювання найбільш сталих земельних відносин.

Цим важливим документом передбачалося врегулювати всі можливі відносини щодо землі як матеріальної основи суверенітету й територіальної цілісності держави, основного засобу виробництва в галузях господарювання, системи розселення, шляхової мережі тощо. Пропонувалося закріпити систему норм, які б передбачали різні процедури врегулювання можливих земельних конфліктів, захисту земельних прав громадян, інтересів держави та юридичних осіб.

На думку авторів, із прийняттям такого акта має бути не тільки завершений кодифікаційний процес у сфері регулювання земельних відносин і створення законодавчої бази, адаптованої до основних принципів та норм міжнародного права з урахуванням основних проблем аграрної політики держави, а й розв'язано ряд інших важливих проблем.

Слід зазначити, що ідея створення такого багатопланового та ґрунтового законодавчого акта заслуговує на увагу. Разом із тим розробка цього документа потребує значних зусиль і коштів, залучення потужного наукового, інтелектуального потенціалу. Його підготовку неможливо здійснити в короткий термін. Наприклад, інші кодекси (Кримінальний, Цивільний тощо) готувалися й приймалися протягом 6–10 років. Водночас нагальні потреби правового регулювання земельних відносин відповідно до вимог Основного Закону – Конституції України – вимагають розробки і прийняття в найкоротші строки Земельного кодексу в новій редакції з можливим урегулюванням при необхідності проблем, що виникають, шляхом прийняття інших законів, які б базувалися на ньому.

Враховуючи це, Верховна Рада України 11 січня 2000 р. в постанові “Про виконання земельного законодавства при реформуванні аграрного сектора економіки” доручила Кабінету Міністрів України до 30 квітня 2000 р. винести на розгляд Верховної Ради України проект нового Земельного кодексу України.

При обговоренні проекту цієї постанови у Комітеті Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних

відносин більшість народних депутатів України зазначали, що новий Земельний кодекс України має відповідати реаліям сьогодення і відігравати важливу роль у перетворенні земельних правовідносин, особливо в сільському господарстві, сприяти реформуванню архаїчних ланок та інституцій, втілювати у життя положення Конституції України про права людини і громадянина незалежної, соціальної, правової держави – гаранта формування громадянського суспільства.

На виконання цієї постанови Верховної Ради України провідними науковцями й фахівцями України в галузі земельних відносин у надзвичайно стислі строки здійснено підготовку нового Земельного кодексу України та Урядом внесено його до законодавчого органу 24.05.2000 р.

У наступному 2001 р. держава отримала новий Земельний кодекс.

З прийняттям цього документа в цілому й уведенні його в дію були зняті питання щодо невідповідності земельного законодавства Конституції України, покладено край хаосу в земельних правовідносинах, захищені права громадян на землю, що сприятиме стабілізації у відносинах і як результат – підвищенню ефективності економіки країни.

### **3.2. Земельний кодекс України 1990 р.**

У 1989–1990 рр. почалося розроблення нового Земельного кодексу (далі – ЗК) України, а 18 грудня 1990 р. він був прийнятий Постановою Верховної Ради України № 562-12. 13 березня 1992 р. до даного Кодексу були внесені деякі зміни, затверджені Законом України<sup>12</sup> № 2126-12.

Завданням ЗК було регулювання земельних відносин з метою створення умов для національного використання й охорони земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і господарювання, збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, охорони прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю.

---

<sup>12</sup> Земельний кодекс України. Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 25. – С.354.

ЗК поділяв усі землі України за критерієм їх цільового призначення на сім категорій:

- ◆ землі сільськогосподарського призначення;
- ◆ землі населених пунктів;
- ◆ землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення;
- ◆ землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- ◆ землі лісового фонду;
- ◆ землі водного фонду;
- ◆ землі запасу.

Розпоряджалися цими землями Ради: сільські, селищні, міські, районні, обласні, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Верховна Рада України.

ЗК закріплював три форми власності на землю: приватну, колективну, державну. Всі форми були рівноправними.

Право колективної та приватної власності на землю, а також право постійного користування землею посвідчувалися державними актами. Форми цих актів затверджувалися постановою Верховної Ради України від 13.03.92 р. № 2201-XII. Організація виготовлення бланків державних актів і забезпечення ними місцевих Рад покладалися на Кабінет Міністрів України.

З метою забезпечення Рад, зацікавлених юридичних, фізичних осіб вірогідними необхідними відомостями про природний, господарський стан та правовий режим земель запроваджувалася державний земельний **кадастр**.

Об'єктом державної власності стали всі землі за винятком тих земель, які передані у колективну та приватну власність.

Суб'єктами права державної власності виступали Ради: Верховна Рада України – на землі загальнодержавної власності, обласні, районні, міські, селищні і сільські Ради – на землі в межах своїх територій (за винятком земель загальнодержавної власності).

Землі державної власності передавалися як у колективну, так і у приватну власність. Разом з тим ст. 4 Кодексу містить

перелік земель, які не підлягають передачі ні у приватну, ні у колективну власність.

Кодекс регулював право колективної власності на землю. Суб'єктами цього права могли виступати: колективні сільськогосподарські підприємства; сільськогосподарські кооперативи; садівницькі товариства; сільськогосподарські акціонерні товариства. Суб'єкти права колективної власності здійснюють розпорядження власними земельними ділянками за рішенням вищого органу управління – загальних зборів.

У колективну власність земля передавалась безоплатно. Передача земельних ділянок у колективну власність здійснювалась тими Радами, на території яких розташовані земельні ділянки.

Члени суб'єктів колективної власності (за винятком членів садівницьких товариств) мали право у разі виходу одержати свою частку землі в натурі (паювання). Порядок паювання землі регулювався Указом Президента України від 08.08.95 р. № 720/95 “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям”. Згідно з Указом паювання землі проводилося як під час членства, так і в разі виходу з членства колективного суб'єкта. Паювання без виходу з членства здійснювалося без виділення паю в натурі, а при виході з членства – з виділенням земельної ділянки в натурі (на місцевості). У першому випадку документом, що посвідчував право на частку, був сертифікат, а в другому – державний акт на право приватної власності на земельну ділянку.

Право на земельну частку кожний член міг передавати за спадком згідно з законодавством, але з урахуванням вимог статуту суб'єкта колективної власності. У разі продажу частки пріоритетне право на її придбання належало іншим співвласникам.

Суб'єктами права на одержання земельних ділянок у приватну власність були громадяни України. Іноземцям та особам без громадянства земельні ділянки у власність не передавалися.

Передача земельних ділянок громадянам України проводилася Радами, на території яких розташовані земельні ділянки.

За плату передавалися у власність громадян земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства понад середню земельну частку.

За загальним правилом надана громадянину у власність земельна ділянка не могла бути об'єктом застави. Винятком було зобов'язання з участю кредитної установи. Ця заборона не стосувалася земельних ділянок, набутих громадянами у власність на інших підставах (в порядку дарування, купівлі-продажу тощо).

Що стосується колишніх (до націоналізації) землевласників, то такі землі поверненню ні їм, ні їх спадкоємцям не підлягали.

Закріплювалось два види користування землею: постійне і тимчасове. Тимчасове землекористування, у свою чергу, поділяється на короткострокове – до трьох років і довгострокове – від трьох до 25 років. Постійним є землекористування без заздальгідь встановленого строку.

Як у постійне, так і в тимчасове користування землі надавалися із земель, що перебували у державній власності, Радами, на території яких розташовані земельні ділянки.

Що стосується земель, які перебували у колективній і приватній власності, то власники цієї землі могли передавати її у тимчасове користування за цивільно-правовим договором таким суб'єктам і для таких потреб:

- ◆ громадянам України для городництва, сінокосіння і випасання худоби;
- ◆ підприємствам, установам, організаціям для несільськогосподарських потреб.

У разі успадкування земельних ділянок неповнолітнім громадянином ці ділянки могли бути надані в оренду до досягнення цієї особою повноліття, але під контролем відповідної сільської, селищної, міської Ради.

Умови оренди землі, конкретні строки та розмір орендної плати визначалися договором оренди між орендодавцем і орендарем. Після закінчення передбаченого договором строку орендар мав переважне право на поновлення договору оренди. Якщо предметом оренди були земельні ділянки сільськогоспо-

дарського призначення, то орендарі мали переважне право на одержання цих ділянок у власність. Однак це не стосувалося орендарів:

- ♦ спільних підприємств; міжнародних об'єднань і організацій з участю українських та іноземних юридичних і фізичних осіб; підприємств, що повністю належать іноземним інвесторам; іноземних держав; міжнародних організацій; іноземних юридичних осіб та фізичних осіб без громадянства.

Державне управління в галузі використання та охорони земель покладалося на Кабінет Міністрів України, Уряд Автономної Республіки Крим, місцеві Ради і місцеві державні адміністрації, Державний комітет України по земельних ресурсах та його органи й деякі інші державні органи.

Передачу земельних ділянок як у колективну, так і в приватну власність здійснювали ті Ради, на території яких розташовані земельні ділянки.

Вирішення питання про передачу землі, що перебувала у державній власності, у власність або користування іншим особам було виключним правом Ради, тобто на Ради такого обов'язку не покладалось. Виняток з цього правила містила лише ст. 5 ЗК щодо надання земельної ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства.

Кодекс обмежував право власників земельних ділянок, переданих їм Радами у власність, щодо розпорядження цими земельними ділянками: вони протягом 6 років не могли будь-яким способом відчужувати ці земельні ділянки за винятком передачі їх у спадщину, або відчуження Раді на тих же умовах, на яких ця земля була передана власникам. Власник мав право, при наявності поважних причин, звернутися до суду з позовом про скорочення цього шестирічного строку. Разом з тим слід зазначити, що дія цього обмеження зупинена Декретом Кабінету Міністрів України від 26.12.92 р. № 15-92 щодо громадян України, яким земельні ділянки передані у приватну власність в межах норм, встановлених Земельним кодексом: для ведення особистого підсобного господарства; для будівництва і об-



слуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка); для садівництва; для дачного і гаражного будівництва.

Громадянам України у приватну власність могли передаватися землі як із земель запасу, так і з земель, що були раніше їм надані.

Для одержання у власність земельних ділянок із земель запасу громадяни подавали заяву до сільської, селищної, міської Ради за місцем розташування земельної ділянки, у якій вказували бажаний розмір та місцезнаходження ділянки, мету її використання, склад своєї сім'ї. Якщо Рада погоджувалася на передачу земельної ділянки у власність громадянину, то вона замовляла землевпорядній організації проект відведення земельної ділянки, який погоджувався з відповідними органами (природоохоронними, архітектури, санітарними, землевпорядними) та сільською чи селищною Радою. Рішення про передачу земельної ділянки із земель запасу у власність громадянина приймала районна (міська) Рада.

Рішення про передачу громадянам у власність тих земельних ділянок, які раніше були надані їм у користування, приймалося сільською (селищною) Радою за місцем розташування земельної ділянки на підставі заяви громадянина про бажаний розмір земельної ділянки, мету та місцезнаходження.

Заяви громадян вирішувалися в місячний строк. Для цих цілей громадянам безоплатно передавалися у власність земельні ділянки один раз, про що Радою робиться відмітка у паспорті громадянина.

Колективним сільгоспідприємствам, сільгоспкооперативам та сільськогосподарським акціонерним товариствам земельні ділянки передавалися у колективну власність сільськими (селищними) Радами за місцем розташування земельної ділянки.

Земельні ділянки, які перебували у приватній або колективній власності, могли бути придбані за договором купівлі-продажу. Такий договір підлягав обов'язковому нотаріальному посвідченню і наступній реєстрації у сільській, селищній, міській Раді, на території якої розташована земельна ділянка.

Земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства понад площу, яка передавалася безоплатно, могла бути придбана громадянами у місцевих Рад за їх рішенням, на підставі якого укладався договір купівлі-продажу, котрий також підлягав обов'язковому нотаріальному посвідченню.

Договір купівлі-продажу був підставою для видачі державного акта на право власності на земельну ділянку.

ЗК визначалися повноваження кожної ланки Рад щодо надання земельних ділянок у користування. Сільські, селищні, міські Ради надавали земельні ділянки у межах відповідно села, селища, міста для будь-яких потреб із земель сіл, селищ, міст.

Сільські і селищні Ради надавали земельні ділянки із земель поза межами сіл, селищ для: будівництва шкіл, лікарень, об'єктів сфери послуг; сільгоспвикористання; ведення селянського (фермерського) господарства; особистого підсобного господарства; індивідуального житлового, дачного і гаражного будівництва; індивідуального і колективного садівництва, городництва, сінокосіння і випасання худоби; традиційних народних промислів.

Районні і міські (з районним поділом) Ради надавали земельні ділянки тільки поза межами населених пунктів: із земель запасу – для сільгоспвикористання; із земель лісового і водного фондів – для ведення лісового і водного господарства; для ведення селянського (фермерського) господарства – у випадку, коли сільська або селищна Рада відмовила у наданні такої ділянки.

Обласні Ради надавали земельні ділянки також лише із земель поза межами населених пунктів для: будівництва шляхів, ліній електропередачі і зв'язку, трубопроводів; осушувальних і зрошувальних каналів та інших лінійних споруд; в інших випадках за винятком тих, коли земля надається сільськими, селищними, міськими Радами та Верховною Радою України.

Верховна Рада України надавала земельні ділянки в тих випадках, коли для вилучення цих земель встановлено особливий порядок.

ЗК встановлював пріоритетність надання земель для сільськогосподарських потреб. Віднесення земель до придатних для таких потреб проводилося за даними державного кадастру.

Встановлювалося, що для несільськогосподарських потреб надаються землі, як правило, не придатні для ведення сільського господарства.

Встановлювалися підстави припинення права користування земельною ділянкою. Такими підставами були: добровільна відмова від земельної ділянки, закінчення строку, на який було надано земельну ділянку; припинення діяльності підприємства, установи, організації чи селянського (фермерського) господарства; систематична несплата у встановлені строки земельного податку чи орендної плати; нераціональне використання земельної ділянки; використання землі не за цільовим призначенням; невикористання протягом одного р. земельної ділянки, наданої для сільгоспвиробництва, і протягом двох років – для несільськогосподарських потреб; вилучення земель в порядку, встановленому законом; використання земельної ділянки способами, які призводять до зниження якості землі.

Припинення права користування землею проводилося відповідними Радами, а в окремих випадках, при незгоді землекористувача, – в судовому порядку.

Статті ЗК регулювали вилучення (викуп) земель.

Таке вилучення (викуп) могло мати місце, по-перше, за згодою власника (землекористувача) і, по-друге, з метою передачі землі у власність або надання у користування. Про вилучення (викуп) земельної ділянки відповідна Рада приймає рішення.

ЗК встановлював платність користування землею.

І власники землі, і землекористувачі були зобов'язані щорічно сплачувати плату за землю у вигляді земельного податку або орендної плати. Плата була диференційованою в залежності від якості земельної ділянки, її місцезнаходження, виходячи з кадастрової оцінки земель. Верховна Рада України встановлювала ставки земельного податку, порядок оподаткування, а також граничні розміри орендної плати за договором оренди. Плата за землю надходила до бюджетів тих сільських, селищних, міських Рад, на території яких знаходилися земельні ділянки.

Від плати за землю звільнялися: заповідники, національні і дендрологічні парки, ботанічні сади, заказники (крім мисливсь-

ких), дослідні господарства науково-дослідних установ і навчальних закладів сільськогосподарського профілю; державні сортовипробувальні станції та сортодільниці, а також землі радгоспів, що використовуються цими станціями і дільницями для випробування сортів сільськогосподарських культур; заклади культури, науки, освіти, охорони здоров'я, соціального забезпечення, дитячі санаторно-курортні і оздоровчі, а також навчально-виховні заклади; заклади фізкультури і спорту, за винятком кооперативних і приватних; благодійні фонди; інваліди I та II груп, учасники Великої Вітчизняної війни і прирівняні до них особи, пенсіонери; особи та громадські об'єднання, які постраждали від Чорнобильської катастрофи. Новостворювані селянські (фермерські) господарства звільняються від плати за землю протягом 3-х років.

ЗК визначалися права і обов'язки власників землі та землекористувачів, захист і гарантії їх прав.

Вони мають право самостійно господарювати на землі, використовувати у встановленому порядку для потреб господарства наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти; зводити будівлі і споруди за погодженням із сільською, селищною, міською Радою, а на орендованих ділянках – і за погодженням з районною Радою, іншим орендодавцем; мають право власності на посіви і посадки сільгоспкультур і насаджень, вироблену сільгоспродукцію і доходи від її реалізації та ін. Громадянин України, якому земельна ділянка належала на праві приватної власності, міг укладати договір застави з кредитною установою.

Власники земельних ділянок і землекористувачі були зобов'язані використовувати землю за цільовим призначенням та дотримувати умов її надання; ефективно використовувати землю, дотримувати природоохоронної технології виробництва, здійснювати встановлені ст. 84 заходи по охороні земель; своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату за землю; не порушувати права власників інших земельних ділянок і землекористувачів; додержувати правил добросусідства (дозволяти власникам і користувачам земельних ділянок прохід до

доріг загального користування, не чинити перешкод у проведенні до суміжної земельної ділянки необхідних комунікацій, вживати заходів до недопущення можливості стоку дощових і стічних вод, проникнення отрутохімікатів та мінеральних добрив на суміжну земельну ділянку) й ін.

Кодекс встановлював, що громадяни, яким жилий будинок, господарські будівлі та споруди і земельна ділянка належать на праві спільної суміжної власності, користуються і розпоряджаються земельною ділянкою спільно. Якщо названі об'єкти належали громадянам на праві спільної часткової власності, то використання і розпорядження земельною ділянкою визначалися співвласниками цих об'єктів пропорційно їх часткам у спільній власності. У разі недосягнення співвласниками згоди спір вирішувався судом.

Закон охороняв права власників земельних ділянок і землекористувачів. Звернення стягнення на земельну ділянку по боргових зобов'язаннях власника могло мати місце лише за рішенням суду і тільки при умові відсутності у боржника іншого майна, на яке згідно із законодавством могло бути звернено стягнення. Однак якщо землевласником був громадянин, то звернення стягнення на земельну ділянку було можливе лише в одному випадку – коли земельна ділянка є предметом застави.

Спори про розмежування території сіл, селищ, міст, районів, областей вирішувалися вищестоящою Радою.

Спори з приводу суміжного землекористування: додержання меж, правил добросусідства (зокрема, щодо обов'язку власника або землекористувача дозволити власникам або землекористувачам сусідньої ділянки прохід до доріг загального користування для спорудження на суміжній ділянці необхідних комунікацій, вжиття заходів до недопущення можливості стоку дощових і стічних вод, проникнення отрутохімікатів та мінеральних добрив на суміжну ділянку тощо) розглядаються обраною відповідною Радою узгоджувальною комісією, а при недосягненні згоди – судом. Відповідно до ч.2 ст. 124 Конституції України такі спори могли розглядатися безпосередньо

судом і в тому разі, коли вони попередньо не вирішувалися обраною Радою узгоджувальною комісією.

Земельні спори між юридичними особами розглядали арбітражні суди.

Рішення Рад щодо земельних спорів також могло бути оскаржено відповідно в загальний або арбітражний суд.

Таким чином, Земельний кодекс України 1992 р. зіграв важливу роль у регулюванні земельних правовідносин в галузі використання та охорони земель. Водночас сучасна практика застосування положень даного документа показала, що чинний Земельний кодекс України вже не відіграє ролі основного земельного закону України, оскільки після прийняття Конституції України і відповідно до неї інших законів України та указів Президента України, які регулюють земельні відносини, його положення в багатьох випадках не узгоджуються з пізніше прийнятими законами і кодексами України та, власне, і реальним станом розвитку суспільства. З урахуванням викладеного назріла нагальна необхідність прийняття нового Земельного кодексу України.

### **3.3. Земельний кодекс України 2001 р.**

Згідно з Конституцією України (ст.14) земельні відносини повинні регулюватися тільки законом. Таким законом в Україні є Земельний кодекс України, який був прийнятий у березні 1992 р., тобто до прийняття Основного Закону. Але він уже не відповідав земельним відносинам, що склалися, особливо в сільському господарстві. Тому в сучасних умовах дуже важливо було прийняти кодифікований акт земельного законодавства – нову редакцію Земельного кодексу.

Остання редакція Земельного кодексу, яка була прийнята Верховною Радою в 2001 р., дозволяє визначити: мету і завдання державної політики у сфері регулювання відносин при використанні та охороні земель; принципи формування земельних відносин; співвідношення земельного законодавства із законодавством інших галузей права, в першу чергу із цивіль-

ним; земельні права, їх обмеження, гарантії, підстави і порядок вилучення земельних ділянок, встановлення сервітутів; основи державної політики по регулюванню охорони земель та управління земельними ресурсами; органи, уповноважені приймати рішення у сфері землекористування; законодавче регулювання окремих категорій земель, повноваження органів місцевого самоврядування в регулюванні земельних відносин.

Даний Кодекс базується на таких принципових положеннях:

- ◆ земля розглядається не тільки як об'єкт права власності (об'єкт нерухомості), а й одночасно як природний ресурс, як об'єкт господарювання, в ряді випадків – як основний засіб виробництва;
- ◆ містить досить чітке і співрозмірне розмежування повноважень у галузі регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами між центром і регіонами;
- ◆ має закритий конкретний перелік випадків, способів перерозподілу і наслідків втручання держави в здійснення прав громадян та юридичних осіб щодо вільного володіння й розпорядження землею, якщо це не завдає шкоди довкіллю й не порушує прав та законних інтересів інших осіб;
- ◆ містить перелік земель, що не підлягають ні при яких обставинах передачі у приватну власність;
- ◆ передбачає випадки і порядок примусового припинення прав на землю (примусовий викуп, конфіскація), якщо це викликано суспільними потребами або земельна ділянка використовується з порушенням законодавства чи способами, які призводять до деградації земель, погіршення довкілля;
- ◆ має досить детальний і зрозумілий механізм купівлі-продажу земельних ділянок державної та комунальної власності, здійснення і захист земельних прав, регулює питання управління та розпорядження землями, що знаходяться в державній, комунальній або приватній власності;
- ◆ відображає по всіх перерахованих проблемах стратегію держави з розвитку земельної реформи.

На відміну від старої редакції Земельного кодексу нова редакція має багато нового, зокрема, тут передбачені:

- ◆ поряд із цільовим призначенням земель поняття “дозволеного використання земельної ділянки”;
- ◆ комунальна власність і власність юридичних осіб;
- ◆ сервітути та обмеження;
- ◆ детальний і зрозумілий порядок здійснення угод по землі;
- ◆ конкурси та аукціони;
- ◆ застава земельних ділянок;
- ◆ планування і територіальне зонування земель;
- ◆ спільна власність на землю;
- ◆ управління земельними ресурсами.

Враховуючи вітчизняний і зарубіжний досвід розвитку земельного законодавства, у Земельному кодексі висвітлено співвідношення прав індивіда та прав суспільства (в особі держави), цивільного і земельного права, сучасної дії проблем урбанізації, екології на земельні відносини.

Зважаючи на те, що право приватної власності на землю за своєю суттю не абсолютне, воно пов'язано з правами суспільства і реалізується з урахуванням обмежень, які накладає держава. До фундаментальних прав держави стосовно землі, яка знаходиться в приватній власності, відносять: право оподаткування; право примусового відчуження землі на суспільні потреби, але при відповідних компенсаціях власнику; право регулювання використання землі з урахуванням безпеки суспільства і здоров'я людей; право переведення у власність земель державної власності. З фундаментальних прав держави враховуються більш конкретні регламенти, які встановлюють пріоритети інтересів суспільства над інтересами приватного власника. Таким чином, воля приватного власника землі завжди буде поєднуватися з державним законодавчим регулюванням земельних відносин. У загальному вигляді таке регулювання спрямоване на недопущення спекуляції землею, запобігання надмірному дробленню земельних ділянок, підвищення ефективності використання земельних ресурсів. Що стосується земельного обігу, то тут втручання держави здійснюватиметься не через обме-



ження, а через створення необхідних умов для його здорового функціонування.

Кодекс передбачає, що земельні відносини повинні формуватися на таких принципах, як:

- а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу та основного засобу виробництва. Земля, будучи одним із відносно самостійних природних об'єктів, у той же час є найважливішою частиною єдиної екосистеми. При цьому від якісного стану землі багато в чому залежить екологічне благополуччя кожної людини і суспільства в цілому. Цей об'єкт природи виступає об'єктивною умовою, засобом, джерелом та місцем життєдіяльності людини, а також існування всіх інших біологічно активних організмів. Тому при характеристиці землі як об'єкта земельних відносин враховуються екологічні й економічні чинники;
- б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад сіл, селищ, міст і держави;
- в) недопущення втручання держави в діяльність громадян, юридичних осіб та органів місцевого самоврядування щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законами України;
- г) здійснення управління земельними ресурсами з метою створення безпечних умов для життя населення незалежно від того, в якій власності перебувають земельні ділянки;
- д) забезпечення державних гарантій прав на землю та їх захисту.

Центральне місце у системі земельного права займає питання про права власності на землю. Після прийняття Конституції України ключовими в земельній політиці залишаються питання структури власності на землю. Основним принципом, який визначає напрями земельного реформування, є відміна монополії власності держави на землю і встановлення багатосуб'єктності права власності на даний об'єкт природи. Множинність форм власності на землю – це об'єктивна необхідність, зумов-

лена розвитком ринкових відносин. Виходячи з того, що в соціально-економічному аспекті під формою власності на землю слід розуміти спосіб привласнення землі, в земельному законодавстві повинні бути розкриті й закріплені державна, комунальна, приватна та інші форми власності на землю. Це впливає з того, що способи привласнення природних, матеріальних та інших об'єктів (благ) є досить різноманітними, і привласнення може здійснюватися державою, різними утвореннями (колективами) громадян та індивідами.

В основу диференціації привласнення покладено земельні інтереси різноманітних суб'єктів, які зумовлюють об'єктивні форми власності на землю. Кожний різновид земельних інтересів відображає спосіб привласнення земельних ресурсів, а таке привласнення здійснюється через певні види земельних відносин. Отже, основу утворення самостійних форм власності на землю становлять:

- ◆ об'єктивно існуючі земельні інтереси певних соціальних суб'єктів;
- ◆ способи привласнення земельних ресурсів;
- ◆ суспільні земельні відносини власності.

Виходячи із викладеного, в Кодексі передбачено, що державна власність на землю повинна використовуватися з метою розв'язання екологічних проблем, забезпечення балансу державних, суспільних, громадських (територіальних утворень громадян) та приватних інтересів. Суб'єктом права державної власності на землю виступає держава в особі уповноважених органів. Згідно з Конституцією України – це Кабінет Міністрів України і відповідні виконавчі органи. Український народ як соціально-політичний суб'єкт у правовому аспекті не є суб'єктом власності на землю.

Держава як власник землі забезпечує через земельне, природоохоронне та інше законодавство її належну охорону з метою поєднання інтересів усіх соціальних суб'єктів, а також раціональне й ефективне використання земель державної власності, екологічну рівновагу при експлуатації всіх земель, заходи продовольчої та екологічної безпеки тощо. Таким чином, право

державної власності на землю забезпечує реалізацію земельних інтересів усіх соціальних суб'єктів. Поєднання таких інтересів є об'єктивною передумовою законодавчого закріплення принципу рівності всіх форм власності на землю.

Розміри державної власності на землю визначаються загальнодержавними і суспільними земельними та іншими інтересами. Така власність повинна забезпечувати функціонування єдиної енергетичної й космічної систем, транспорту, зв'язку, оборони, національних природно-заповідних та історико-культурних об'єктів, науки тощо. Тому зазначена форма власності становитиме значну питому вагу в системі форм власності на землю.

Приватна власність на землю у широкому розумінні поділяється на власність індивідів та їхніх колективних формувань. Отже, право приватної власності з його різновидами забезпечує реалізацію земельних інтересів відповідних суб'єктів. Тому з урахуванням сутності права приватної власності на землю законодавчо визначено право індивіда і відповідного колективного утворення володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою як елементом екосистеми у межах, встановлених законодавством. Оскільки, як свідчить вітчизняний і зарубіжний досвід, на ступінь свободи приватного власника конкретної земельної ділянки впливає система екологічних і соціальних чинників, які виражаються в необхідності забезпечення екологічної рівноваги, продовольчої та екологічної безпеки на території України, право приватної власності на землю зазнає певних змін через встановлення відповідних обмежень.

Після прийняття Конституції України і Закону України "Про місцеве самоврядування" самостійного значення набуває право власності територіальної громади – комунальна власність на землю. Право комунальної власності – це право територіальної громади володіти, раціонально, ефективно й за призначенням користуватися і розпоряджатися земельною ділянкою на свій розсуд, забезпечувати реалізацію земельних та інших інтересів громади згідно із законом. Оскільки комунальна власність

на землю забезпечує задоволення земельних інтересів громади, а також громадян, які проживають у межах конкретної адміністративно-територіальної одиниці, землі цієї власності складаються як мінімум із двох частин: земель загального користування в населених пунктах, що задовольняють загальні потреби і є загальнодоступними, та земель у межах і за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна комунальної власності.

Специфіка земельних відносин полягає в наявності значної кількості обмежень прав власника землі та користувача земельної ділянки. У Земельному кодексі розрізняються чотири види обмежень:

- ◆ цільове призначення;
- ◆ режим використання та охорони земель;
- ◆ земельні сервітути;
- ◆ екологічні, санітарні та інші вимоги щодо охорони земель.

Основоположними поняттями земельного законодавства, які визначають порядок і межі використання земельних ділянок, є цільове призначення та правовий режим земель. Залежно від призначення землі України поділені на такі категорії: землі сільськогосподарського призначення; землі населених пунктів; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого і рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісового фонду; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Правовий режим включає сукупність правил використання земель визначених територій.

Режим використання земель пов'язаний з їхнім цільовим призначенням, але не поглинається ним. Тому в Кодексі передбачено, що при територіальному плануванні й зонуванні земель, виходячи з державних та інших міркувань, встановлюються види економічної діяльності, які здійснюються вільно, забороняються або вимагають одержання дозволу. Якщо будь-яка економічна діяльність не вписується в рамки видів діяльності, визначених відповідно до діючих документів ( територіальні плани,

плани земельно-господарського устрою, генеральні плани, схеми зонування), то в таких випадках повинне бути прийняте рішення про віднесення її до забороненої, дозволеної або такої, що вільно здійснюється. В окремих випадках мають встановлюватися технічні норми використання землі (максимальні та мінімальні розміри, щільність заселення і забудови, екологічне навантаження на одиницю площі).

Обмеження використання земель внаслідок встановлення земельних сервітутів зобов'язують власника земельної ділянки або землекористувача надати іншим особам можливість без їхнього дозволу здійснити деякі дії на території ділянки (використовувати частину її для проїзду, проходу, прокладання комунікацій тощо).

Екологічні, санітарно-епідеміологічні, будівельні, протипожежні та інші вимоги встановлюються в спеціальному законодавстві. Їх невиконання може спричинити забруднення земельної ділянки токсичними речовинами, втрату родючого шару ґрунту та інші негативні наслідки. Загальний порядок встановлення і реалізації вказаних обмежень передбачено в Земельному кодексі.

Дотримання встановленого цільового призначення й правового режиму земельним законодавством повинне розглядатись як важливий обов'язок власників землі, землекористувачів та орендарів земельних ділянок в Україні.

Продовольче забезпечення країни великою мірою залежить від стану земель сільськогосподарського призначення і вибору оптимальних форм їх використання. Однак практика останніх років свідчить, що у ході земельної реформи заходи щодо охорони та поліпшення земель не виконуються, сільськогосподарські угіддя погіршуються, руйнується їхній ґрунтовий покрив, знижується родючість тощо. Специфічними особливостями цих земель є значний рівень їхньої розораності та еродованості, а це вимагає відповідного підходу до визначення правового режиму використання земель сільськогосподарського призначення. Закріплені в існуючому законодавстві дві

правоутримуючі ознаки (надання для потреб сільського господарства або призначені для цих цілей) фактично не враховують природних властивостей і якостей даних земель як елемента екосистеми. Тому до земель сільськогосподарського призначення доцільно відносити такі, для яких характерними ознаками є наявність родючого шару ґрунту, клімату, води, рельєфу в такій єдності й у такому взаємозв'язку, що за умови раціонального використання і збереження природних характеристик вони можуть бути придатними для сільськогосподарського виробництва.

Одночасно законодавчо закріплений пріоритет сільськогосподарського землекористування повинен розумно враховувати всі фактичні обставини в конкретній ситуації:

- ◆ забезпечення поєднання земельних, економічних та інших інтересів суб'єктів;
- ◆ повне забезпечення продуктами сільськогосподарського виробництва громадян України і промисловості відповідною сировиною;
- ◆ необхідність у забезпеченні належної охорони орних земель у процесі їхнього використання з урахуванням екологічного спрямування тощо.

Аналіз формування ринкової економіки в Україні висвітлив причини багатьох деформацій ринкових відносин, які полягають передусім у спонтанному характері реформ, розгулі управлінського суб'єктивізму, некритичному перенесенні західного досвіду на весь своєрідний ґрунт України. Тому рух земельного ринку повинен бути соціально й економічно зважений і законодавчо врегульований.

Проте в Земельному кодексі України щодо формування й регулювання цивільного обігу земельних ділянок не вдалося врахувати необхідність:

- ◆ обов'язкової соціальної орієнтації земельного ринку та реалізації економічних інтересів сільського населення;
- ◆ поступовості (поетапності) включення різних категорій земель у ринковий обіг;

- ◆ диференційованого підходу до соціальних груп суб'єктів земельного ринку, їхньої участі в ринкових угодах;
- ◆ чіткого державного регулювання ринку землі, створення нормативно-правової бази ціноутворення на землю;
- ◆ обмеження спекулятивно-“тіньових” угод із земельними ділянками;
- ◆ державної реєстрації всіх угод із земельними ділянками.

Обіг земель сільськогосподарського призначення повинен здійснюватися в точно встановлених законодавством межах.

Створення ефективного землекористування, яке відповідає інтересам усього суспільства, в сучасних умовах законодавчо повинне бути визначене не тільки шляхом безплатної приватизації земель, а й шляхом розширення практики стягування податку на вартість землі без поліпшень. У такому разі землеволодіння залишається за власником земельної ділянки і нерухомого майна, що тісно пов'язано із землею. При цьому приріст вартості землі, який визначається систематичним проведенням оцінки, відображається на величині земельної ренти, а щорічний земельний податок стає фактично орендною платою за землю.

Новий Земельний кодекс не позбавлений й інших недоліків. Зокрема, не досить чітко визначені земельні відносини на землях сільськогосподарського призначення між громадянами та юридичною особою, нечітко окреслені обмеження щодо ринку сільськогосподарських земель, відсутні механізми стимулювання ефективного використання й охорони земель через земельні платежі та розпорядження земельними частками (паями) в процесі реформування сільськогосподарських підприємств. Однак цей Кодекс у цілому прогресивний, і його вимог необхідно дотримуватися.

## **Розділ III**

# **Джерела земельного права**

---

---

### **1. Поняття і види джерел земельного права**

В теорії права під юридичними джерелами розуміють офіційні форми вираження і закріплення діючих правових норм, тобто формою права є зовнішнє оформлення змісту загальнообов'язкових правил поведінки, які офіційно встановлені або санкціоновані державною владою.

До джерел земельного права відносяться нормативно-правові акти, які регулюють земельні відносини. Структура земельного законодавства є формою організації системи земельних нормативних актів. Якщо земельне право – це сукупність юридичних норм, то земельне законодавство – це система нормативних актів. Якщо земельне право можна розглядати як внутрішню форму права, зміст якого визначається соціально-економічними особливостями суспільних відносин, що ним регулюються, то земельне законодавство – зовнішня форма права, тісно пов'язана з його змістом. Таким чином, земельне право становить зміст земельного законодавства, а законодавство є формою вираження земельного права.

Земельне законодавство, як відомо, є система нормативних актів, які містять у собі норми, що регулюють земельні відносини. Юридична сила всіх законів та інших нормативних актів визначається в залежності від компетенції органів державної влади, що їх видали, а також ролі нормативного акта в системі законодавства.

Найважливішими нормативними актами є закони. Вони поділяються на два види: основні і звичайні. До основних відносяться Конституція України, яка є головним джерелом земельного права. Закони та інші нормативні акти приймаються на основі Конституції і повинні відповідати її нормам. До звичайних законів, як джерел земельного права, відносяться правові акти, що містять норми земельного права як галузі, а також



норми, які є в актах інших галузей національного і міжнародного законодавства, тій чи іншій їх частині, де вони регулюють земельні відносини.

Вміщені в законах правові норми за своїм призначенням характеризуються як такі, що мають загальний (уніфікований) і спеціальний (диференційований) зміст. Ці акти визначають правовий статус та правосуб'єктність усіх суб'єктів земельних правовідносин (див. схему 3.1).



*Схема 3.1. Джерела земельного права України*

На відміну від джерел інших галузей права джерела земельного права України мають такі характерні особливості:

- ◆ уніфіковані акти законодавства являють собою ядро земельного законодавства і впливають на становлення земельного права як самостійної та інтегрованої галузі національного права;
- ◆ значущість локальних актів санкціонованої та делегованої правотворчості суб'єктам земельних правовідносин;
- ◆ збереження рекомендаційної правотворчості;

- ◆ використання правових норм інших галузей права, які одночасно належать і до норм земельного та інших галузей права (аграрного, господарського, фінансового тощо), оскільки вони регулюють окремі питання діяльності суб'єктів земельних правовідносин;
- ◆ зростання ролі міжнародних норм права та уніфікації національного земельного законодавства щодо міжнародного права.

Уніфіковані акти земельного законодавства – це юридична форма закріплення норм земельного права, спрямованих на інтеграцію правового регулювання земельних відносин, уніфікацію правового статусу і правової регламентації діяльності суб'єктів земельних правовідносин та легальних організаційно-правових форм. Вони включають у себе нормативно-правові акти, що регулюють у єдності та взаємозв'язку економічні, організаційні та інші заходи, спрямовані на реалізацію земельної реформи.

Диференційовані акти земельного законодавства – це нормативно-правові акти, що розробляються з урахуванням відмінностей у статусі суб'єктів земельних правовідносин.

Уніфіковані й диференційовані нормативно-правові акти є основою системи (видів) джерел земельного права.

Одним із видів джерел земельного права є також внутрішньогосподарські локальні акти, виникнення і функціонування яких зумовлено насамперед тим, що громадяни як члени чи учасники сільськогосподарських підприємств через вищі органи управління самостійно закріплюють правила поведінки.

Роз'яснення, інформаційні листи судових органів – Верховного Суду України – мають важливе значення для належного правозастосування, виготовлення таких за змістом локальних актів, що піддаються прогнозуванню судової перспективи.

Самостійним джерелом національного земельного права слід також вважати міжнародні правила, звичаї, конвенції, до яких приєдналася Україна. Це, насамперед, Міжнародно-правові правила торгівлі, експорту та імпорту продуктів харчування, устаткування, отрутохімкатів, машин тощо. Таким актом є,

наприклад, Нью-Йоркська конвенція 1958 р. про виконання рішень іноземних арбітражів.

## **2. Конституція України і закони як основні джерела земельного права**

Конституція України є основоположним законом України, який містить у собі правові норми, що лежать в основі земельного права і земельного законодавства. Положення Конституції України визначають права, свободи та обов'язки людини і громадянина, що повною мірою поширюються і на селян як основних землекористувачів.

Норми Конституції України можна умовно поділити на дві великі групи:

- ♦ перша – безпосередньо присвячена земельним відносинам;
- ♦ друга – опосередковано бере участь у регулюванні земельних відносин.

До першої групи відносяться: ст.13 – про землю та інші природні ресурси; ст.14 – про право власності на землю; ст.16 – право кожного на сприятливе навколишнє середовище (довкілля); про обов'язки кожного зберігати природу, бережливо відноситись до її багатств.

В ст. 13 Конституції проголошено, що “земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією.

Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону.

Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству. Держава забезпечує захист

прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціально спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом”.

У ст. 14 Основного Закону зазначається, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Згідно з вимогами даної статті право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

В Основному Законі (ст. 41) закріплено три форми власності: державна, комунальна і приватна. На підставі цієї правової норми власність на землю в Україні також має ті самі форми: державну, комунальну і приватну. Кожен громадянин для задоволення своїх потреб може користуватися землями права державної, комунальної і приватної власності відповідно до чинного законодавства. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності на земельну ділянку. Примусове відчуження землі права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування її вартості. Конфіскація землі може бути застосована виключно за рішенням суду у випадку і порядку, встановлених законом.

Безпосереднє відношення до всіх форм організації сільськогосподарських підприємств та використання ними землі має ст. 42 Конституції України, в якій йдеться про правоздатність усіх громадян України займатися підприємницькою діяльністю. Це право громадянина тісно пов'язане з реалізацією ст.36 Конституції України і утворенням цілої системи сільськогосподарських підприємств на базі використання земель права державної, комунальної і приватної власності.

Другу групу норм Конституції України складають більш віддалені від земельних відносин, але не менш важливі для них приписи Основного Закону: про людину, її права і свободи (ст.ст. 21–42); про демократичний, правовий і соціальний характер держави Україна (ст.ст. 2–7); про гарантії державного

захисту прав і свобод людини і громадянина (ст. 8); про обов'язки кожного сплачувати податки (ст. 67).

Одним із головних джерел земельного права є Земельний кодекс України. Він регулює такі інститути: форми власності на землю; користування землею; порядок передачі земель у власність та користування; окремі права і обов'язки власників землі та землекористувачів; використання земель; вирішення земельних спорів тощо. Даним Кодексом передбачено право власності на землю громадян і юридичних осіб у межах населених пунктів для підприємницької діяльності. Визначено, що громадяни й юридичні особи, крім прав власності на землю, набувають інших прав на земельні ділянки, у тому числі права оренди, права забудови, сервітуту, права переважного придбання тощо.

Принципово важливими положеннями Кодексу є:

- ◆ створення умов для еволюційного розвитку аграрного землеволодіння й землекористування від підсобного, натурального до великого, високотоварного шляхом зняття верхніх (граничних) меж земельних ділянок;
- ◆ зняття обмежень щодо придбання у власність земельних ділянок громадянами та юридичними особами;
- ◆ суттєве розширення умов використання сільськогосподарських земель несільськогосподарськими підприємствами;
- ◆ обов'язковість використання земель сільськогосподарського призначення безпосередньо власником або орендарем.

Важливим положенням щодо розв'язання соціально-економічних проблем є право підприємств, установ та організацій на користування землею на умовах оренди та шляхом передачі у власність.

Узгоджено із галузевим законодавством правовий режим і порядок використання земель природно-заповідного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

До джерел земельного права відноситься також ряд інших законів, що регулюють земельні правовідносини. Так, Закон України "Про колективне сільськогосподарське підприємство" регулює відносини щодо права придбання земельних ділянок

у тимчасове чи постійне користування, в тому числі на умовах оренди. Законом визначаються права і обов'язки власників земельних ділянок і землекористувачів.

Закон України “Про селянське (фермерське) господарство” регулює порядок надання земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, визначає їх розміри, плату за землю, право на будівництво житлових, виробничих та інших будівель і споруд тощо.

В Законі України “Про підприємства в Україні” (ст.11) визначається порядок володіння і користування природними ресурсами. Передбачено також, що власники землі та користувачі щорічно сплачують плату за землю у вигляді земельного податку або орендної плати.

Закон України “Про оренду землі” регламентує порядок користування землею на правах оренди як особливої форми реалізації права власності та господарського використання землі; визначає статус орендодавців та орендарів у земельних правовідносинах; передбачає зміну, припинення і поновлення договору оренди землі.

Лісовий кодекс України містить норми щодо поділу земель лісового фонду, особливостей їх надання у постійне та тимчасове користування, користування земельними ділянками лісового фонду, їх оренди. Значна частина норм регулює користування земельними ділянками лісового фонду з метою використання лісових ресурсів для потреб мисливського господарства, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт на природно-заповідних територіях і об'єктах, у лісах населених пунктів, у прикордонній смузі.

Норми Водного кодексу України визначають склад земель водного фонду, підстави та порядок користування ними, встановлюють відповідальність за порушення вимог використання цих земель.

Особливо важливе місце серед джерел земельного права займають укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України.

Згідно з Конституцією України Президент України видає укази і розпорядження, які є обов'язковими до виконання на всій території України. На фоні швидких змін в політичних, економічних, соціальних, екологічних відносинах у земельно-му законодавстві виникають прогалини, які усуваються саме Указами Президента України.

У земельному праві укази Президента є актуальними і різнобічними, що пояснюється важливістю і різноманітністю земельних відносин.

Навіть неповний перелік указів Президента України щодо регулювання земельних відносин вказує на місце цього виду джерел права у формуванні земельного права в останні роки. Серед указів, що справляють значний вплив на розвиток земельних відносин можна назвати такі:

- ◆ “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” від 10 листопада 1994р. № 666;
- ◆ “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” від 8 серпня 1995 р.;
- ◆ “Про захист прав власників земельних часток (паїв)” від 21 квітня 1998р.;
- ◆ “Про приватизацію та оренду земельних ділянок не-сільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності” від 12 липня 1995 р.;
- ◆ “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарсько-го призначення” від 19 січня 1999 р.;
- ◆ “Про приватизацію земель сільськогосподарського призначення” від 3 грудня 1999 р.

Важливим джерелом земельного права є також постанови **Кабінету Міністрів України**, – вищого органу виконавчої влади в державі. Акти Уряду приймаються на підставі і на виконання Конституції України, законів Верховної Ради України та указів Президента України і є обов'язковими до виконання.

Серед передбачених у ст. 116 Конституції України повноважень Уряду є і такі, які відносяться до регулювання і реалізації земельних відносин, зокрема: “забезпечення проведення фінансової, цінової, інвестиційної та податкової політики; політики у сфері праці й зайнятості населення, соціального захисту, освіти, науки і культури, охорони природи, екологічної безпеки і природокористування.”

На виконання своїх повноважень Уряд, здійснюючи розпорядчі функції, бере активну участь у формуванні земельного права. Про це свідчить перелік актів Кабінету Міністрів, що приймалися в останні роки:

- ◆ Декрет від 26 грудня 1992 р. “Про приватизацію земельних ділянок”;
- ◆ Постанова від 12 жовтня 1995 р. № 801 “Про затвердження форми сертифіката на право на земельну частку (пай) і зразка книги сертифікатів на право на земельну частку (пай)”;
- ◆ Постанова від 23 березня 1995 р. № 213 “Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”;
- ◆ Постанова від 25 грудня 1998 р. № 2073 “Порядок державної реєстрації договорів оренди землі”;
- ◆ Постанова від 24 березня 1999 р. № 440 “Порядок подання заяви (клопотання) про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення”.

Як видно з наведеного переліку, Кабінет Міністрів України активно вживає оперативних заходів щодо налагодження та забезпечення земельного правопорядку.

До джерел земельного права відносяться також накази, інструкції, правила, настанови, які приймаються центральними органами виконавчої влади, до яких відносяться міністерства, державні комітети та відомства (Міністерство аграрної політики України, Держкомзем, Держкомлісгосп, Держкомводгосп і т. д.). Їхні акти регулюють відносини в системі свого відомства, але вони мають деякі надвідомчі, іноді координаційні функції, які й обумовлюють значення відомчих актів не лише для його співробітників, але і для інших громадян.



Прикладами нормативних відомчих актів, що стосуються земельних відносин, можуть бути:

- ◆ Вказівка Державного комітету України по земельних ресурсах від 28 березня 1994 р. № 6 “Про порядок підготовки органами Держкомзему України та подання на розгляд органам прокуратури матеріалів про самовільне зайняття земельної ділянки”;
- ◆ Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 15 лютого 1993 р. № 10 “Про порядок передачі земельних ділянок у приватну власність громадян України”;
- ◆ Наказ Мініюсту України та Держкомзему України від 6 червня 1996 р. № 14/5; 48 “Про порядок посвідчення договорів відчуження земельних ділянок та права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом”.

Нормативні акти організацій приймаються в організаціях, установах та на підприємствах. Вони можуть бути двох видів:

- ◆ розраховані на працівників даного підприємства;
- ◆ направлені суб'єктам права, що перебувають поза межами підприємства.

І перші, і другі носять загальний характер, зорієнтовані на неодноразове застосування.

Прикладом першого виду нормативного акту можна рахувати План внутрішнього землеустрою, затверджений повноважним органом сільськогосподарської організації (підприємства). Сюди ж відносяться, наприклад, внутрігосподарські правила КСП щодо правил оранки зябу.

До другого виду нормативних актів організацій можна віднести Правила і порядок землебудівних робіт, затверджений недержавною госпрозрахунковою організацією: вони приймаються на підставі та на виконання вищестоячих нормативних актів вищестоящих органів державного управління – законів, указів, постанов, наказів і т.ін., обов'язкових для виконання громадянами.

# Розділ IV

## Земельні правовідносини

---

---

### 1. Поняття земельних правовідносин

Земельні правовідносини – це суспільні відносини з приводу володіння, користування, розпорядження і управління землею на державному, господарському і внутрігосподарському рівнях як об'єктом господарювання, так і засобами виробництва у сільському господарстві.

Поняття земельних правовідносин охоплює широке коло питань економічного (виробничого) і правового характеру. В основі земельних відносин лежить категорія власності на землю. Тому зміну і розвиток земельних правовідносин пов'язують зі зміною і розвитком форм власності на землю. Земельні відносини як складова виробничих відносин можуть бути як стимулюючим, так і стримуючим фактором у розвитку продуктивних сил.

Характерною ознакою трансформації земельних правовідносин на сучасному етапі є приватизація землі, розвиток багатокладної економіки на основі поєднання переваг колективної форми організації праці і приватної власності, особистого інтересу в підвищенні продуктивності праці на основі раціонального використання землі. Приватизація земель сільськогосподарського призначення здійснюється через визначення частки кожного члена колективу у спільній власності на землю, передану у колективну власність сільськогосподарських підприємств. Земельні відносини регулюються спеціальним земельним законодавством, яким визначаються правовідносини щодо землі як об'єкта земельних відносин, що виникають у процесі сільськогосподарського виробництва між суб'єктами земельних правовідносин.

Як і інші правовідносини, земельні також складаються з декількох **елементів**:

- ♦ **норм права**, якими необхідно керуватись при вирішенні тих чи інших земельно-правових питань;

- ♦ **суб'єктів права**, тобто учасників земельних відносин;
- ♦ **об'єкта права** – індивідуально визначеної земельної ділянки, з приводу якої виникають земельні відносини;
- ♦ **змісту земельних правовідносин**, тобто права і обов'язки їх учасників, які здійснюють свої дії у точній відповідності з нормами права, переслідуючи мету, заради якої складаються дані земельні відносини. При цьому враховуються особливості суб'єкта і об'єкта цих відносин.

Однією з особливостей земельних правовідносин є те, що держава регулює земельні відносини перш за все в якості органа влади. До такого виду регулювання відносяться: обов'язкові приписи при веденні державного земельного кадастру, санітарні і ветеринарні правила, вимоги щодо охорони природи, земельно-планові обмеження і приписи і т.д. Однак, являючись власником землі, держава виступає в ролі господарюючого суб'єкта, зацікавленого в найбільш продуктивному і раціональному використанні належної їй землі.

Новий зміст і характер земельні відносини отримали в ході проведення нинішньої земельної реформи та виконання Указу Президента України від 3 грудня 1999 р. “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки.” Даний Указ дав новий поштовх для проведення земельної реформи і дозволяє вдосконалити нормативно-правову базу, земельне законодавство, освоїти механізм економічного і правового регулювання нових земельних відносин, організувати нові форми господарювання, які повніше відповідатимуть інтересам селян і суспільства в цілому.

Указом визначено, що при формуванні колективних сільськогосподарських підприємств та створенні приватних (приватно-орендних) сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств, господарських товариств, сільськогосподарських кооперативів й інших суб'єктів господарювання, які базуються на приватній власності, необхідно виходити з того, що сертифікат на право на земельну частку (пай) є правостановлюючим документом, що засвідчує право володіти, користуватися та розпоряджатися зазначеною часткою.

Тобто йдеться про розпорядження земельною часткою (паєм) як власністю. Запроваджується також обов'язкове укладання підприємствами, установами і організаціями, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельної частки (паю) з власниками цих часток (паїв) з виплатою орендної плати у натуральній або грошовій формах у розмірі не менше одного відсотка вартості орендної земельної частки (паю) з впровадженням коефіцієнта 2,07 до вартості земельних ділянок.

## **2. Види земельних правовідносин**

З урахуванням відмінностей природних властивостей землі та неоднакового господарського її використання можуть виникати різні види земельних правовідносин.

Одні відносини складаються в процесі сільськогосподарського виробництва; інші – під час використання землі в промисловості і будівництві; треті – в лісовому господарстві; четверті – у разі розподілу і використанні земель населених пунктів. Це свідчить про поділ земель за їх основним господарським призначенням. Кожний із названих в пункті першому цього розділу чотирьох елементів правовідносин набуває тут свого значення. Так, земельні правовідносини в сфері сільськогосподарського виробництва мають свої правові норми, свій об'єкт, своїх учасників відносин, свій правовий зміст, що проявляється у здійсненні прав та дотриманні відповідних обов'язків під час сільськогосподарського використання землі. Так само виглядає справа з іншими видами використання земель.

Поділ земельних правовідносин на види можна будувати і за іншими ознаками, в залежності від того, яку особливість земельних правовідносин ми бажаємо виділити і дослідити. Своє юридичне значення має, наприклад, класифікація земельних правовідносин за їх суб'єктом. Учасниками цих відносин можуть бути сільськогосподарські організації, товариства, акціонерні об'єднання, громадяни тощо. За своїм змістом земельні правовідносини характеризуються тими правами й обов'язка-

ми, які повинні визначати поведінку їх учасників. Так, праву того чи іншого громадянина на отримання землі відповідає обов'язок державного органа надати чи сприяти в наданні йому земельної ділянки. Праву орендодавця, що здав ділянку в оренду, відповідає обов'язок орендаря своєчасно виплатити орендну плату за користування землею.

За функціональним призначенням земельні правовідносини поділяються на: регулятивні та правоохоронні.

**Регулятивні правовідносини** – це такі відрегульовані нормами земельного права відносини, які проявляються у вчиненні учасниками даних відносин позитивних дій. Це – звичайні земельні відносини, які зустрічаються у практиці придбання, використання земельних ділянок, приклади про які наводились вище.

**Правоохоронні земельні відносини**, на відміну від регулятивних, викликаються відхиленнями у поведінці учасника земельних відносин від норми закону. Тому правоохоронні земельні відносини виникають з приводу правопорушень, коли настає необхідність юридичного впливу на порушника земельного законодавства. Названі відносини можуть виникати і при відсутності правопорушення, коли є загроза його настання. В такому випадку з боку державних органів вживаються охоронні (попереджувальні) заходи, щоб не допустити правопорушення.

Земельні правовідносини можуть поділятися на матеріальні, що виникають внаслідок господарської діяльності, і процесуальні, які виникають на підставі процесуальних норм.

**Матеріальні відносини** – це правові норми, які встановлюють певні суттєві права і обов'язки учасників земельних правовідносин, наприклад, право на отримання земельної ділянки, зобов'язання охороняти (зберігати) родючість ґрунту.

**Процесуальні відносини** – це правові норми, які встановлюють порядок подачі заяв, прохань про виділення землі, порядок оскарження рішень державних органів, процедуру розгляду земельних спорів, якщо вони виникають, тощо.

За своїм юридичним змістом найбільш складними являються земельні правовідносини, в яких реалізуються права держави як власника землі. Управлінський державний орган, як і

всякий власник, має право повного володіння землею. Ці відносини держави ще називають **абсолютними земельними правовідносинами**. Однак це не означає, що держава може нехтувати економічними законами чи нормами права, не рахуючись із законними інтересами землекористувачів. Держава, як і всі інші власники землі, повинна намагатися будувати свої відносини з користувачами її землею на взаємовигідній основі.

Державний орган, який діє в якості господарюючого суб'єкта, повинен проявляти підвищену увагу до того, щоб його власні дії та дії його партнерів – володарів землі, не наносили збитків природі, щоб у складених за його участю орендних договорах знайшли відображення належні права третіх осіб, наприклад власників комунікацій, що проходять по земельній ділянці, і т.ін.

Контроль за використанням та охороною земель покладається на відповідні державні служби та їхні органи на місцях: Державний комітет України по земельних ресурсах, який здійснює контроль за станом використання і охорони всіх земель незалежно від їх відомчої належності та форм власності; Державний комітет будівництва, архітектури та житлової політики України; Держкомлісгосп України; Держводгосп України.

Земельні правовідносини можуть виникати, змінюватись і припинятись на підставі правомірних і неправомірних дій (правопорушень). Так, наприклад, у разі систематичного порушення земельного законодавства землевласник чи землекористувач може бути позбавлений права на землю. Земельна ділянка може бути вилучена (викуплена) і в разі відсутності порушень, якщо вона стане необхідною для державних чи громадських потреб.

Зміни у змісті земельних правовідносин відбуваються під час часткового вилучення земельних ділянок, наприклад, у випадку угоди сторін про зміну умов договору оренди, а також під час інших обставин, що не приводять до повного припинення права користування землею.

Земельні правовідносини можуть поділятися за ступенем взаємних зобов'язань їх учасників. Вони можуть бути відносинами рівноправності (партнерськими) і відносинами підлеглості

однієї сторони іншій. Як правило, рівноправні земельні відносини виникають між тими чи іншими громадянами або юридичними особами. Так, погодження між сусідами про порядок використання суміжних ділянок здійснюється шляхом вільної домовленості. Одна сторона не може диктувати іншій обов'язкових умов поведінки, що не враховують інтересів сусіда. Сторони цих відносин зобов'язані в рівній мірі не порушувати установленого порядку користування землею. Усунення порушень допускається не шляхом "самосуду", а компетентним органом держави. Партнерські відносини складаються між орендаром і орендодавцем, у тому числі у разі здавання земельної ділянки в оренду, оскільки учасники цих відносин зобов'язані поважати права один одного, добиватись взаємної згоди, не порушувати законних інтересів іншої сторони.

Під час відносин підлеглості складається інший характер поведінки суб'єктів права користування землею. В цих відносинах, як правило, однією із сторін є орган управління, який за законом правомочний давати ті чи інші вказівки землекористувачу, добиватися від нього відповідних дій, контролювати його поведінку тощо. Так, посадова особа землевпорядної служби може вимагати від будь-якої сільськогосподарської організації припинення робіт, що приносять шкоду угіддям, і власник, землекористувач зобов'язані підкоритись цим законним вимогам.

### **3. Земельно-правові норми**

Зміст конкретних земельних правовідносин, а також їх практичний вияв здебільшого залежить від розуміння тієї правової норми, яка служить для них основою.

Земельно-правова норма, як і всяка інша правова норма, має свою внутрішню структуру, тобто складові частини, пов'язані між собою певним логічним змістом. До цих складових частин входять: гіпотеза, диспозиція і санкція.

Першою складовою частиною земельно-правової норми є гіпотеза, тобто опис умов дії правової норми. Причому "умова" не обов'язково повинна бути конкретним описом. Зазвичай

лише вказується на ту чи іншу фактичну обставину, подію, діяння. Так, у земельному законодавстві міститься немало статей, в яких описуються дуже короткі фактичні обставини, необхідні для застосування даної правової норми. Цими фактичними обставинами може бути, наприклад, те, що користувач земельної ділянки є громадянин чи державна, громадська організація. В інших нормах мається на увазі громадянин не взагалі, а, наприклад, той, що мешкає у місті, селі. Юридичний статус суб'єкта земельного права служить тут необхідною умовою для застосування відповідної земельно-правової норми. Юридичним фактом може бути також заявлене громадянином бажання створити селянське (фермерське) господарство. В гіпотезі можливе відсилання і на факт, що вимагає застосування норми охорони прав землевласника і землекористувача, оскільки їхні порушені права підлягають поновленню.

Другу частину правової норми складає диспозиція, яка вказує, якою повинна бути поведінка людей, організацій, підприємств, установ у разі наявності передбачених гіпотезою фактичних обставин чи умов. Так, якщо громадянин проявить бажання займатися індивідуальною трудовою діяльністю в сільському господарстві і якщо він має досвід і здібності для цього ("гіпотеза"), йому повинна бути надана земельна ділянка для ведення селянського господарства. В яких розмірах, в якій місцевості, на яких підставах, на яких умовах – відповіді на ці питання треба шукати в диспозиціях інших правових норм.

Санкція – також є складовою частиною земельно-правової норми. Вона, звичайно, може бути відсутньою у правовій нормі, розрахованій на регулювання позитивних діянь. Однак правохоронна норма передбачає заходи впливу до порушника земельного законодавства, тобто до осіб, що не дотримують приписів регулятивної норми. В охоронній нормі гіпотезою є опис правопорушення. У даному разі факт, що проявляється в неправомірному діянні, служить підставою для застосування заходів примусу. Тут санкція виступає другим елементом охоронної норми, що вказує на юридичні наслідки скоєного правопорушення (вилучення ділянки, штраф тощо). Санкція



може бути не лише каральною (штрафною), а й правопоновлюючою, розрахованою лише на поновлення порушеного права.

Особливість охоронної норми в земельному праві полягає ще і в тому, що дана норма може не мати самої санкції, якщо вона міститься в інших галузях законодавства. Так, кримінально-правові санкції за суспільно небезпечні земельні правопорушення треба шукати, як правило, в Кримінальному кодексі України; адміністративно-правові санкції – в Кодексі України про адміністративні порушення. Поновлююча санкція міститься в окремих ст.х Цивільного кодексу України, в яких вказано, що правопорушник зобов'язаний відшкодувати потерпілій стороні збитки в повному обсязі. Враховуючи це, охоронні норми в земельному законодавстві можуть бути досить короткими, наприклад, у вигляді формули: “Шкода, (збитки) заподіяна порушенням прав землевласника чи орендаря, підлягає відшкодуванню в повному обсязі.” Сам характер відшкодування міститься, як було вказано, в іншій правовій нормі.

Структурні частини земельно-правової норми (гіпотеза, диспозиція, санкція) викладаються у ст.х, пунктах того чи іншого нормативного акта по-різному.

Оскільки норми земельного права діють у певному логічному взаємозв'язку, тобто одні із них регулюють позитивні дії людей, інші – правоохоронні – охороняють їх від порушень, то в законодавчій практиці часто допускається роздільне їх формулювання. Це вимагає вдумливого вивчення правових нормативних актів і виникаючих на їх основі земельних правовідносин. Процес пізнання ускладнюється ще й тим, що заради уникнення небажаних повторень у земельному законодавстві є відсилочні статті, тобто норми, які не викладають повністю їх зміст, а відсилають до інших статей даного чи навіть іншого нормативного акта. Застосовується і прямий спосіб викладення тих чи інших елементів правової норми – без відсилання до інших статей нормативного акта.

У кожному випадку для встановлення розуміння правової норми необхідне її тлумачення, аналіз її юридичного змісту. У даному разі важливо встановити мету правової норми, відпов-

істи на питання, яку роль дана норма покликана виконувати у ході регулювання конкретних земельних відносин. У зв'язку з цим земельно-правові норми характеризуються не лише як регулятивні і правоохоронні, про які згадувалось вище. В земельному законодавстві є багато норм, які за способом правових приписів покликані посилити регулятивну і правоохоронну функції земельного права. Це – зобов'язуючі, забороняючі і уповноважуючі норми.

Зобов'язуюча норма проголошує обов'язок вчиняти певні активні дії. Так, окремі статті Земельного кодексу України зобов'язують усіх власників земельних ділянок здійснювати комплекс заходів щодо охорони своїх ділянок у порядку, який встановлено іншими ст.ми даного Кодексу.

Забороняюча норма встановлює обов'язок не вчинювати дій, що забороняються даною нормою. На відміну від зобов'язуючих норм, що вимагають активних дій, забороняючі норми приписують утримуватись від вчинення дій, не бажаних з точки зору закону. Так, окремі статті Земельного кодексу України забороняють порушувати права інших власників чи користувачів земельних ділянок, а також порушувати порядок користування лісними угіддями, водними та іншими природними об'єктами.

Уповноважуюча норма дає право учасникам земельних відносин вчиняти певні дії, вказані у даній нормі, наприклад, проводити посіви і насадження, здавати угіддя в оренду тощо.

#### **4. Виникнення, зміна і припинення земельних правовідносин**

Земельні відносини виникають, змінюються та припиняються завдяки наявності різних підстав. Однією з підстав виникнення земельних правовідносин являється заява (клопотання) про це зацікавленої особи. Вона оформляється у відповідності з порядком про порушення названих клопотань перед державним органом (чи господарською організацією), в компетенцію якого входить розгляд і вирішення цих питань.

Юридичною підставою на отримання земельної ділянки може бути договір, наприклад, при здачі землі в оренду. Видача (отримання) основного земельного документа (свідоцтва) про право власності, користування, володіння, оренди даної земельної ділянки та інших документів (плану ділянки), а також державна реєстрація права являються в сукупності юридичною підставою, що засвідчує відповідне право на земельну ділянку. Без названих земельних документів та їх реєстрації право на земельну ділянку не виникає.

Після виконання земельного відводу в натурі настає стадія **безпосереднього користування землею**. При цьому виникають відносини щодо внутрігосподарської організації землекористування, виконання договірних зобов'язань і т.ін. У процесі внутрігосподарського використання землі виникають також земельно-рентні відносини, тобто відносини, пов'язані з привласненням доходів від експлуатації угідь. Таким чином, у виникненні і розвитку земельних правовідносин проявляється реальна дія земельного законодавства, тобто застосування норм земельного права. При цьому закінчення одних правовідносин являється підставою для виникнення інших.

В процесі використання землі права і обов'язки учасників земельних правовідносин можуть змінюватися. Так, орендар при погіршенні умов користування землею, викликаних стихійними явищами, має право вимагати зміни раніше вказаних в договорі зобов'язань (наприклад, якщо він поніс значні збитки від посухи, паводка тощо). Зміни в земельних правовідносинах можуть виникати при розробці нового проекту внутрігосподарського землеустрою, після обстеження угідь з метою уточнення їх кадастрових оцінок і т.ін. Зокрема, це може призводити до легальної трансформації угідь (колишня оранка, наприклад, виключається із обробітку і переводиться в пасовисько і навпаки). Таким чином, змінюються права і обов'язки особи, що володіє землею. Тут важливо підкреслити, щоб зміни у земельних відносинах виникали не самовільно, а на підставі конкретної правової норми, тобто у відповідності з вимогами закону.

**Припинення земельних відносин.** Це зазвичай виникає одночасно з припиненням користування конкретною земельною ділянкою. Підставою для такого припинення являється договір про продаж земельної ділянки, рішення компетентного державного органу про вилучення (викупу) землі для державних чи суспільних потреб. Підставою припинення земельних правовідносин можуть бути такі події чи дії, як смерть громадянина – власника землі чи землекористувача, закінчення терміну оренди землі, добровільна відмова від земельної ділянки, і т.ін.

Припинення земельних правовідносин буває **повним** або **частковим**. Так, при зменшенні розмірів земельної ділянки виникає припинення користування нею лише в певній частині, яка відповідає зменшенню її розмірів. Можуть бути припинені відносини орендаря і орендодавця в якійсь частині складеного ними договору (наприклад, погоджене сторонами припинення меліорації угідь, видобутку корисних копалин на цій ділянці). При інших обставинах, вказаних в законі чи договорі, користування припиняється повністю.

Окремі земельні правовідносини можуть припинятися у випадку настання певних подій, наприклад, закінчення контрольної перевірки стану угідь даного господарства. Коли власник землі подає річні відомості по кількості і якості земель, він погашає одне із своїх зобов'язань перед державою. Деякі земельні правовідносини між органами землеустрою і господарством припиняються після затвердження і перенесення в натуру погодженого проекту внутрігосподарського землеустрою.

Правоохоронні земельні відносини припиняються після вчинення учасником цих відносин дій, що усувають правопорушення. Якщо порушник земельного закону притягнутий до юридичної відповідальності, то акт застосування стягнення означає припинення охоронних земельних правовідносин.

# Розділ V

## Право власності на землю

### 1. Поняття права власності на землю

За своєю природою право власності на землю є одним із основних майнових прав. Виступаючи в якості об'єкта права власності, земля отримує особливі правові ознаки: вона стає “майном”, тобто тим предметом цивільного, а тепер і земельного права, який відрізняють особливі юридичні ознаки.

Сучасне суспільно-правове становище в Україні характеризується тим, що земельні проблеми, і особливо проблеми права власності на землю, викликають підвищений інтерес.

Право власності на землю, дорогу якому проклала Постанова Верховної Ради України від 18 грудня 1990 р. і яке було закріплено Конституцією України, виявилось однією з найскладніших конструкцій для впровадження в українську правову дійсність.

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

Затвердження державної, комунальної і приватної форм власності на землю засвідчило факт про те, що ці форми власності є інститутами не лише земельного, але й цивільного права. І це є закономірним і природним для конструювання права власності взагалі. Наслідком “проникнення” цивільного права

в регулювання відносин земельної власності виявляється в тому числі ускладнення ролі державних і комунальних органів в управлінні земельними ресурсами.

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

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

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

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

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

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

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

- а) обігоспроможності, тобто земельна ділянка може вільно відчужуватися або переходити від одної особи до іншої (внаслідок наслідування, реорганізації юридичної особи) чи іншим способом, якщо вона не вилучена із обігу чи не обмежена в обігу;
- б) земельна ділянка як об'єкт цивільного права є нерухомим майном. На підставі цього положення право власності на земельну ділянку підлягає державній реєстрації. Для земельних ділянок установлена також і спеціальна реєстрація – в органах Державного комітету по земельних ресурсах України;

- в) земельна ділянка в залежності від того, чи можливий її переділ без шкоди для її господарського призначення чи ні, може бути визнана ділимим чи неділимим майном. Ця ознака має суттєве значення у тому випадку, коли земельна ділянка перебуває у спільній власності і виникає питання про виділення частки (паю) земельної ділянки одному із власників, а також у випадку необхідності відчуження частки земельної ділянки. У випадку, коли земельна ділянка визнається неподільною, власнику не може бути виділена частка ділянки в натурі, а видається грошова компенсація. Рішення про неподільність земельної ділянки, якщо про це не вказується в законодавстві, приймає суд;
- г) наступною ознакою земельної ділянки як об'єкта цивільного чи земельного права є те, що продукція і доходи, отримані внаслідок використання земельної ділянки, належать особі, що використовує цю ділянку на законних підставах.

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

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

Право власності на землю відрізняється також за своїм змістом.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

У ході проведення земельної реформи в Україні питання про право державної власності на землю має важливе значення для науки і практики. Це питання не мало ніякого значення раніше, коли вся земля була виключно державною власністю, вона не ділилась на власність Союзу РСР та союзних республік. Лише розмежовувалась їх компетенція щодо розпорядження єдиним державним фондом.

Після отримання самостійності і набуття суверенітету Україною в неї виникло право державної, комунальної і приватної власності на землю. Названі форми власності були закріплені Конституцією України, Законом України “Про власність”, Законом України “Про місцеве самоврядування в Україні” та Земельним кодексом України.

Відповідно до норм Земельного кодексу України у державній власності перебувають усі землі України за межами населених пунктів (крім земель права комунальної та приватної власності), а також землі в межах населених пунктів, на яких розташовані об’єкти права державної власності.

Право державної власності на землю набувається і реалізується державою в особі Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій відповідно до закону.

До земель, що перебувають виключно у державній власності, належать:

- ◆ землі гірничодобувної промисловості, земельні ділянки із затвердженими родовищами корисних копалин загальнодержавного значення;
- ◆ землі єдиної енергетичної та космічної систем;
- ◆ землі залізниць, що належать до державної власності, автомобільних доріг державного значення, землі державних об’єктів повітряного і трубопровідного транспорту, державних установ зв’язку та інформації;
- ◆ землі Збройних Сил України, Служби безпеки України, інших військових формувань, утворених відповідно до закону;

- ◆ землі природно-заповідного фонду та інші землі природоохоронного призначення загальнодержавного значення, а також землі територій та об'єктів загальнодержавного значення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;
- ◆ землі лісового фонду, крім земель права комунальної та приватної власності;
- ◆ землі водного фонду, крім земель права комунальної та приватної власності;
- ◆ землі державних сільськогосподарських науково-дослідних установ і навчальних закладів та їх дослідних господарств, а також державних учбових господарств навчальних закладів, державних сорто випробувальних станцій і сортодільниць, державних елітно-насінницьких і насінницьких господарств;
- ◆ землі державних племінних заводів, племінних державних господарств, конезаводів, державних господарств з вирощування хмелю, ефіроолійних і лікарських рослин, фруктів і винограду;
- ◆ земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади;
- ◆ землі Національної академії наук України, державних галузевих академій наук, інших державних наукових установ та організацій;
- ◆ землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Держава може створювати фонд земель запасу для подальшого використання з метою забезпечення загальнодержавних потреб, які необхідні для провадження діяльності, що належить до такої за Конституцією та іншими законами України.

Держава набуває права власності на землю у разі:

- ◆ примусового відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільних потреб за умови попереднього і повного відшкодування її вартості;

- ◆ придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- ◆ одержання у спадщину;
- ◆ передачі у власність державі земельних ділянок права комунальної власності територіальними громадами сіл, селищ, міст.

Земельні ділянки права державної власності надаються, як правило, державним підприємствам, установам, організаціям в користування чи оренду. Ці ділянки повинні пройти державну реєстрацію в органах Державного комітету по земельних ресурсах України. Дані органи ведуть державний облік і моніторинг земель, земельний кадастр. У них обліковуються всі державні землі.

Держава є самостійним суб'єктом цивільних і відповідних їм земельних правовідносин, наприклад, в угодах діє як рівноправна сторона. Вона проявляє себе в цьому випадку не як публічна влада, а як звичайний власник землі. На неї розповсюджуються правила і норми про юридичних осіб. Від імені держави виступають її органи влади в межах своїх повноважень. Вони розпоряджаються лише державними землями.

Право державної власності на землю гарантується Конституцією України і набувається та реалізується виключно на підставі Земельного кодексу України, інших законів, що видаються відповідно до нього.

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

Відповідно до ст. 140 Конституції України, а також ст. 60 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні” комунальними утвореннями є село, селище, місто, район у місті. Відповідно до чинного законодавства комунальні утворення є суб'єктами права. До них застосовуються норми і правила про юридичні особи.

У Земельному кодексі України також відмічається, що землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.

Право комунальної власності на землю територіальні громади сіл, селищ, міст реалізують як безпосередньо, так і через їх органи місцевого самоврядування.

У комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, які не знаходяться у приватній або державній власності, а також земельні ділянки поза їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть створювати фонд земель запасу для подальшого його використання в своїх інтересах. Ці територіальні громади набувають право комунальної власності на землю у разі:

- ◆ передачі їм земель права державної власності;
- ◆ примусового відчуження земельних ділянок у власників з мотивів задоволення суспільних потреб за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості;
- ◆ одержання у спадщину;
- ◆ придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- ◆ з інших підстав, прямо передбачених законом.

Комунальна власність на землю – це власність комунальних утворень в межах їх територій. Однак і тут не всі землі знаходяться в комунальній власності. Вони визначаються методом “відрахування” земель державної і приватної власності.

В першу чергу це землі, зайняті комунальними об'єктами (інженерної і соціальної інфраструктури, школами, лікарнями, підприємствами громадського харчування, театрами, музеями, дитячими установами, комунальним житлом тощо). На території комунального утворення виділяються землі загального користування. Це – дороги, вулиці, сквери, насадження, парки, майдани, пляжі, цвинтарі тощо.

У комунальну власність можуть включатись землі, отримані за рішенням місцевої адміністрації у власників земельних ділянок шляхом їх викупу в установленому порядку, а також землі, що передаються із державних земель.

Усі землі комунальної власності проходять державну реєстрацію в органах Державного комітету по земельних ресурсах України.

Від імені комунальних утворень їх органи місцевого самоврядування здійснюють права володіння, користування та розпорядження комунальними землями. Державними і приватними землями вони не мають права розпоряджатися.

Вони мають право здійснювати об'єднання, обмін, перерозподіл комунальних земель між комунальними утвореннями. Це може здійснюватись на основі договору між ними за згодою з органами державної влади. Крім того вони виконують і публічні функції як органи публічної влади.

На землях права комунальної власності дозволяється будівництво будинків, будівель і споруд відповідно до законодавства та державних стандартів, норм, правил, а також місцевих правил забудови. Забудова повинна здійснюватися згідно з вимогами генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою.

Розміри площі земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлових будинків, дачного і гаражного будівництва, спорудження інших будівель і споруд та озеленення територій встановлюються відповідною містобудівною і землепорядною планувальною документацією з урахуванням вимог, визначених державними нормами і місцевими правилами.

Громадянам за рішенням сільської, селищної, міської ради із земель права комунальної власності можуть передаватися у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для спорудження індивідуальних житлових будинків, господарських будівель і гаражів.

Житловим, житлово-будівельним кооперативам за рішенням сільської, селищної, міської ради із земель права комунальної власності можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися у довгострокову оренду земельні ділянки для житлового будівництва, розмір яких встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації. Гаражно-будівельні кооперативи можуть придбати земельні ділянки у власність або у користування на умовах оренди.

Прибудинкові земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, що перебувають у комунальній

власності, надаються в постійне користування організаціям або будинковим кооперативам, які здійснюють управління цими будинками. У разі приватизації багатоквартирних житлових будинків і утворенні при цьому житлового товариства прибудинкові земельні ділянки передаються безоплатно у власність або надаються в оренду цим товариствам на їх вибір.

Порядок використання прибудинкових земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, визначається спеціально уповноваженими органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів та з питань містобудування і архітектури. Розміри та конфігурація прибудинкових територій визначаються на підставі проектів розподілу земель території, кварталу, мікрорайону.

На землях права комунальної власності забороняється діяльність, яка суперечить їх призначенню або може негативно вплинути на здоров'я населення, яке проживає на цих територіях. З метою забезпечення ефективного використання земель, сприятливих санітарних і екологічних умов проживання населення на землях права комунальної власності здійснюється зонування правового режиму їх використання. Порядок зонування і використання цих земель визначається законом.

#### **4. Розмежування земель права державної і комунальної власності**

Розмежування земель права державної та комунальної власності регламентується нормами Земельного кодексу України. Завдання цього заходу полягає у визначенні і встановленні в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності.

Порядок щодо розмежування земель права державної та комунальної власності визначається Державним комітетом України по земельних ресурсах та його органами на місцях.

Визначення і встановлення в натурі меж земельних ділянок здійснюється під час передачі земель права державної власності у комунальну і навпаки.

Передача земель з державної у комунальну власність здійснюється за рішенням:

- ♦ Кабінету Міністрів України (крім земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що перебувають у сфері управління районних державних адміністрацій);
- ♦ Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської і Севастопольської міських державних адміністрацій – щодо земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що перебувають у сфері управління районних державних адміністрацій.

Передача земель з комунальної у державну власність здійснюється за рішенням:

- ♦ сільських, селищних, міських рад – щодо земельних ділянок права комунальної власності відповідних територіальних громад, сіл, селищ, міст;
- ♦ районних, обласних рад щодо земельних ділянок права спільної власності територіальних громад, сіл, селищ, міст, що перебувають в управлінні районних, обласних рад.

Земельним кодексом передбачено певний порядок передачі земель права державної власності у комунальну.

Передача земель права державної власності у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст здійснюється за клопотанням відповідних сільських, селищних, міських рад, а у спільну власність територіальних громад сіл, селищ, міст – за клопотанням районних або обласних рад на підставі проєктів відведення земельних ділянок.

Передача земель права державної у комунальну власність здійснюється за рішенням Кабінету Міністрів України на підставі висновків:

- ♦ спеціально уповноваженого органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів;
- ♦ за наявності нерухомого майна права державної власності – спеціально уповноваженого органу виконавчої влади з питань державного майна.



За наявності позитивного висновку спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів та з питань державного майна відповідна сільська, селищна, міська рада замовляє землевпорядній організації розроблення проекту відведення земельної ділянки, у комунальну власність.

Проект відведення земельної ділянки що передається у комунальну власність, погоджується відповідною сільською, селищною, міською радою, а у випадках передачі земельних ділянок у спільну власність територіальної громади – відповідними районними або обласними радами, і після одержання позитивного висновку державної землевпорядної експертизи подається відповідно на розгляд Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської і Севастопольської міських державних адміністрацій згідно з їх компетенцією.

Передача земель права комунальної власності у державну власність здійснюється за клопотанням Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій відповідно до їх компетенції на підставі проектів відведення земельних ділянок.

Передача земель права комунальної власності у державну власність здійснюється за рішенням сільських, селищних, міських рад за наявності позитивного висновку спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Проект відведення земельної ділянки, що передається у державну власність, погоджується з відповідною сільською, селищною, міською радою та Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими державними адміністраціями і після одержання позитивного висновку державної землевпорядної експертизи подається на розгляд рад відповідно до їх компетенції.

Межі земельних ділянок права державної і комунальної власності встановлюються в натурі (на місцевості) на підставі проектів відведення земельних ділянок, що передаються у комунальну чи державну власність, відповідними землевпорядними організаціями.

Органам виконавчої влади і органам місцевого самоврядування, після встановлення меж земельних ділянок права державної і комунальної власності в натурі (на місцевості), видається план меж у розрізі населених пунктів або адміністративно-територіальних утворень.

Порядок складання планів меж та їх зміст визначається спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Організація робіт, пов'язаних з розмежуванням земель права державної і комунальної власності, здійснюється відповідним територіальним органом спеціально уповноваженого органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Витрати, пов'язані з розмежуванням земель права державної і комунальної власності, здійснюються за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів.

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

Згідно з нормами Земельного кодексу України суб'єктами права приватної власності на землю є громадяни та юридичні особи.

Об'єктом права приватної власності на землю є земельна ділянка. В якості об'єкта права приватної власності земельна ділянка відповідає ознакам, установленим для об'єкта земельного права і цивільного права, як нерухоме майно.

Крім того, для того, щоб бути об'єктом права приватної власності, земельна ділянка повинна бути вільною від законодавчих обмежень надання землі громадянам та юридичним особам.

Земельним законодавством закріплені певні категорії земель, які можуть перебувати лише в державній чи комунальній власності і не можуть бути передані у приватну власність.

До таких земель належать:

- ◆ землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, пасовища, сінокоси, набережні, парки, сквери, бульвари, кладовища), а також землі, надані для розміщення будинків органів державної влади;

- ◆ землі гірничодобувної промисловості, єдиної енергетичної та космічної систем, транспорту, зв'язку, оборони;
- ◆ землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- ◆ землі лісового фонду, за винятком невеликих (до 5 га) ділянок лісів, що входять до складу угідь сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств;
- ◆ землі водного фонду, за винятком невеликих (до 3 га) ділянок водойм, боліт, що входять до складу угідь сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств;
- ◆ землі сільськогосподарських науково-дослідних установ і навчальних закладів та їх дослідних господарств, учбових господарств навчальних закладів, державних сортовипробувальних станцій, сортодільниць, елітно-насінницьких і насінницьких господарств, племінних заводів, радгоспів і конезаводів, господарств по вирощуванню хмелю, ефіро-олійних, лікарських рослин, фруктів і винограду.

Перераховані категорії земель – це землі, що перебувають у державній чи комунальній власності, обмежені в обігу чи обмежено обігоспроможні. Щоб стати об'єктом приватної власності, ці земельні ділянки повинні бути переведені в установленому порядку в іншу категорію, із якої можливе надання земель у власність громадян чи юридичних осіб.

Громадяни і юридичні особи можуть володіти правами на землю індивідуально і спільно. Земельним кодексом України визначено положення про те, що земельна ділянка, на якій розташовано об'єкт нерухомого майна, що перебуває у власності двох або більше громадян чи юридичних осіб, належить їм на праві спільної власності.

Земельна ділянка може перебувати у спільній власності з визначенням частки кожного із співвласників або без визначення часток співвласників (спільна сумісна власність). Спільна власність на земельну ділянку є спільною частковою власністю, крім випадків, коли Земельним кодексом передба-

чена спільна сумісна власність на земельну ділянку. Якщо частки учасників спільної власності не можуть бути визначені на підставі закону та не встановлені за згодою сторін, такі частки вважаються рівними.

Кожний учасник спільної часткової власності зобов'язаний пропорційно до своєї частки вносити плату за земельну ділянку, а також нести інші витрати щодо її утримання. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій та у спільній сумісній власності, здійснюється за договором. Типові форми договорів про спільну часткову власність і спільну сумісну власність на земельну ділянку затверджуються спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Право приватної власності на землю як різновидність майнових цивільних прав виникає за такими підставами:

- ◆ придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- ◆ безоплатної передачі із земель права державної і комунальної власності;
- ◆ приватизації земельних ділянок, що були раніше надані громадянам у користування;
- ◆ одержання у спадщину;
- ◆ виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю) внаслідок паювання земель недержавних сільськогосподарських підприємств.

Громадяни України набувають право власності на земельні частки (паї) внаслідок паювання земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

Іноземні громадяни можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належить їм на праві приватної власності.

Особам без громадянства земельні ділянки не передаються.

Припинення права власності на земельну ділянку виникає у випадках відчуження земельної ділянки відповідно до зако-

нодавства, або смерті власника чи припинення існування юридичної особи. Майже завжди з припиненням права власності на земельну ділянку однієї особи право приватної власності на ту саму ділянку виникає в іншій особі.

Згідно з нормами Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку припиняється у разі:

- ◆ добровільної відмови власника від права на земельну ділянку;
- ◆ смерті власника земельної ділянки за відсутністю спадкоємця;
- ◆ відчуження земельної ділянки;
- ◆ звернення стягнення на земельну ділянку, що перебуває у власності, на вимогу кредитора;
- ◆ примусового відчуження земельної ділянки для суспільних потреб;
- ◆ конфіскації;
- ◆ порушення законодавства України під час набуття права власності на земельну ділянку.

Припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь органу виконавчої влади або органів місцевого самоврядування здійснюється за його заявою до відповідного органу.

Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Дана угода підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

У разі добровільної відмови власника земельної ділянки на користь громадянина або юридичної особи між ними укладається угода про переуступлення права, яка також підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації.

Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку у разі:

- ◆ використання земельної ділянки не за призначенням;
- ◆ неусунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами,

відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які наносять шкоду здоров'ю населенню) в терміни, встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів;

- ◆ конфіскації земельної ділянки;
- ◆ викупу (вилучення) земельної ділянки для суспільних потреб, якщо власник не дає згоди на це;
- ◆ примусового звернення стягнень на земельну ділянку за зобов'язаннями власника цієї земельної ділянки.

У разі настання стихійного лиха, аварій, епідемій та інших надзвичайних обставин земельні ділянки, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, за рішенням органів виконавчої влади можуть бути відчужені (вилучені) з мотивів суспільних потреб у порядку, встановленому Земельним кодексом України. Припинення права власності на земельну ділянку здійснюється за умови повного відшкодування її вартості.

Конфіскація земельної ділянки може бути здійснена виключно за рішенням суду у випадках, обсягах та порядку, встановлених законом.

# Розділ VI

## Право землекористування

---

---

### 1. Право постійного і тимчасового користування землею

Земельний кодекс України передбачає право постійного і тимчасового користування землею.

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

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

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

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

Прибудинкові земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, що перебувають у державній або комунальній власності, є державною або комунальною власністю і передаються в постійне користування організаціям або будинковим кооперативам, які здійснюють управління цими

будинками. У разі приватизації багатоквартирних житлових будинків і утворенні при цьому житлового товариства прибудинкові земельні ділянки передаються безоплатно у власність або надаються в оренду цим товариствам на вибір. Порядок використання прибудинкових земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, визначається спеціально уповноваженими органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів та з питань містобудування і архітектури.

Крім того, у постійне користування земельні ділянки надаються релігійним організаціям; установам для потреб оборони; спеціалізованим підприємствам для ведення лісового та водного господарства; організаціям відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів; установам оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення тощо.

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

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

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

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

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



Орендарями земельних ділянок можуть бути:

- ◆ районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України;
- ◆ органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради;
- ◆ громадяни України, юридичні особи, релігійні, громадські організації, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави, іноземні юридичні та фізичні особи, особи без громадянства.

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

- ◆ самостійно господарювати на землі;
- ◆ власності на посіви і насадження сільськогосподарських культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію і доходи від її реалізації;
- ◆ використовувати в установленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти, а також експлуатувати інші корисні властивості землі;
- ◆ на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- ◆ споруджувати житлові будинки, виробничі та інші будівлі і споруди, необхідні для використання земельної ділянки за призначенням.

Порушені права землекористувачів підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.

Землекористувачі зобов'язані:

- ◆ забезпечувати використання землі за призначенням;
- ◆ не допускати будь-яких спроб порушення права користування земельною ділянкою;
- ◆ додержуватися вимог законодавства щодо охорони довкілля;
- ◆ своєчасно сплачувати земельний податок або вносити орендну плату;
- ◆ не порушувати права власників суміжних земельних ділянок, землекористувачів та інших осіб;

- ◆ додержуватися вимог законодавства щодо використання природних ресурсів;
- ◆ додержуватися під час здійснення будівництва на земельній ділянці державних стандартів, норм і правил, а також місцевих правил забудови;
- ◆ своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- ◆ зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем.

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

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

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

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

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

Юридичні особи, заінтересовані в одержанні земельних ділянок у постійне користування із земель державної або комунальної власності, звертаються з відповідним клопотанням до сільської, селищної, міської ради або місцевої державної адміністрації, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, які мають

право надавати земельні ділянки у постійне користування. Клопотання про відведення земельних ділянок, що надаються у постійне користування Кабінетом Міністрів України, подаються до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Правові засади оренди землі**

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

В умовах переходу від централізованої системи управління до ринкової економіки найважливішим принципом землеволодіння і землекористування є введення плати на всі землі, що залучаються у господарський оборот. Платежі за землю відповідно до прийнятих законодавчих актів повинні встановлюва-

тися у формі земельного податку й адекватної йому категорії у системі орендних відносин – орендної плати. Їхній розмір визначається на основі кадастрових оцінок, які враховують якість місця розташування земель відповідного цільового призначення.

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

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

У цілому в Україні власниками сертифікатів на право на земельну ділянку (пай) стали понад 6 млн. селян, у тому числі в Київській області право на земельну частку (пай), посвідчене сертифікатом, одержали 289 948 селян, а 278 652 селянина мають сертифікати. Серед них близько 4 млн. пенсіонерів, а серед працюючих членів сільськогосподарських підприємств лише незначна частина може ефективно господарювати, маючи відповідні знання і досвід. Тому більшість їх бажають передати свої земельні ділянки в оренду. В розвитку орендних відносин зацікавлені фермери, розмір землекористувань яких у середнь-

ому менше 30 га, що недостатньо для ведення конкурентоспроможного господарства. Таким чином, є можливість деяким власникам землі розширити свої землеволодіння і сконцентрувати продуктивні угіддя в руках найактивнішої частини сільського населення. В найближчі роки єдиним реальним шляхом створення оптимальних сільськогосподарських землекористувань ринкового типу є оренда землі, оскільки вона виступає одним із дійових регуляторів земельних відносин при відсутності вільного ринку земель.

Оренда землі має глибокі історичні корені. У різних країнах світу вона розвивалася своїм шляхом, тому має певні традиції й національні особливості.

Об'єктивні передумови орендних відносин закладені в самій природі відносин власності, насамперед приватної. Зумовлене економічним, головним чином приватним, інтересом намагання примножити своє майно приводить до його концентрації в руках власників до розмірів, які викликають необхідність надання частини майна (а в певних ситуаціях повністю) у тимчасове користування іншим власникам або фізичним особам на взаємовигідних умовах.

В орендну плату при розвинутій системі ринкових відносин входять як відсоток на капітал, так і рента, тобто додатковий дохід, що сплачується власникові засобів виробництва або власникові різних видів нерухомості і не пов'язаний із безпосередньою підприємницькою діяльністю цього власника. Орендну плату одержує орендодавець, будь-який інший власник, який надає в найм своє рухоме й нерухоме майно.

У радянський період переважала концепція, згідно з якою оренда мала нібито експлуататорський характер і притаманна тільки капіталістичним країнам, тобто країнам із ринковою економікою й правом приватної власності, з тієї причини, що є засобом одержання нетрудового доходу. Масштаби оренди були обмежені, а оренда землі взагалі заборонялася, незважаючи на те, що в країнах із ринковою економікою вона займала важливе місце у системі аграрних відносин. Наукова невідповідність такої концепції очевидна вже тому, що дохід у формі оренди також має трудову основу.

Запропоноване в оренду майно створюється часто працею багатьох поколінь власника, тією ж працею примножується його послідовниками, і дійсний власник має право розраховувати на одержання доходу, який відображає відповідне повернення минулих витрат у формі відсотка капіталу й ренти.

Орендні земельні відносини, що базуються на загальних принципах, мають своєрідну специфіку, пов'язану, насамперед, із особливостями даного виду майна – основного засобу виробництва в сільському господарстві. Хто б не був власником землі, вона як засіб виробництва є загальнонаціональним надбанням, що зумовлює особливості механізму орендних відносин, зокрема пов'язаних із категорією земельної ренти. Ці особливості залежать також від форм земельної власності й господарювання на землі. Дані аспекти проблеми мають принципове значення при розробці та вдосконаленні економічного механізму регулювання ринку землі.

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

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

У теорії “наукового комунізму” утвердилося негативне ставлення до оренди землі. Суть його полягає в тому, що основний орендодавець – великий земельний власник феодального типу, а орендарі – селяни і сільські капіталісти. Вважалося, що оренда відновлює відсталі аграрні відносини, а відповідно з нею пов'язувалося виникнення й привласнення великими земле-власниками абсолютної земельної ренти. Тому Декретом про землю, прийнятим II Всеросійським з'їздом Рад у 1917 р., з ліквідацією приватної власності на землю заборонялося надання її в оренду. Але уже в 1922 р. з метою розвитку сільського

господарства уряд дозволив оренду землі, хоча із суттєвими обмеженнями – спочатку на 6, потім до 12 років (1925 р.).

У травні 1922 р. був прийнятий Закон “Про трудове землекористування”, але його положення дозволяли передачу землі в оренду тільки селянським господарствам, тимчасово ослабленим стихійним лихом, недостатньою кількістю робочої сили. При цьому загальною вимогою було те, щоб орендарі всю наявну (включаючи орендовану) землю обробляли самостійно.

Проте необхідність розвитку сільського господарства змушувала уряд приймати кардинальніші рішення, зокрема не обмежуватися дозволом передачі землі в оренду фінансово ослабленим господарствам. До цього спонукали й інтереси орендарів, які вимагали продовження строку оренди для того, щоб стимулювати капіталовкладення в орендовану землю, забезпечивши їм можливість встигнути за строк оренди відшкодувати свої капіталовкладення в землю та одержати прибуток. Але і ці кроки уряду не могли у повній мірі використати можливості орендних відносин. Тому в 1925 р. на III з’їзді Рад СРСР було прийнято рішення усунути перешкоди до ширшого використання права селян передавати свою землю в оренду до двох сівозмін при багатопільній системі обробітку і на строк не більше 12 років при 3-й 4-пільній системі. Цей захід здійснювався з метою найкращого використання землі та надання допомоги бідності, яка не могла обробляти свою землю через недостатню кількість техніки і засобів виробництва.

Названою постановою дозволялась оренда землі з правом найму робочої сили за умови участі в роботі сім’ї орендаря нарівні з найманими працівниками. Орендна плата справлялась у грошовій, натуральній або відробітковій формах. Основним орендарем на той час був селянин-середняк, який володів необхідними засобами виробництва та робочою силою. Підвищений попит на землю, кращі умови для господарювання, ніж до 1922 р., сприяли вищому рівню використання сільськогосподарських угідь, розширенню посівних площ, інтенсифікації виробництва, що зумовило певне зростання орендної плати. Але незважаючи на позитивні результати застосування оренди



землі, уряд вбачав у ній шлях до “формування капіталістичних відносин на селі”. Хоча в 30-х роках до початку “перебудови” оренда землі заборонялась, однак приховані форми її подекуди застосовувалися. Про це, зокрема, свідчить передача земельних ділянок у колгоспах і радгоспах південних областей України та Автономної Республіки Крим корейським бригадам, які вирощували на них за договорами оренди із сільськогосподарськими підприємствами цибулю, огірки, баштанні культури. Традиційно високий рівень агротехніки сільськогосподарських культур корейців давав можливість одержувати на таких ділянках врожаї в декілька разів вищі, ніж мали їх господарства, а умови орендного договору забезпечували взаємну вигоду: колгоспам і радгоспам – виконання й перевиконання планів за рахунок зданої корейцями продукції, а останнім – високі доходи.

Ширший рух за відродження орендних відносин розпочався з так званої внутрішньогосподарської оренди, хоч це було лише жалюгідним нагадуванням оренди, прийнятої в розвинутих країнах і визнаної світовою правовою наукою, оскільки “орендар” у зазначеній системі, по суті, залишався найманим робітником і не був власником одержаного врожаю.

В умовах внутрішньогосподарської оренди селянин так і не відчув себе господарем землі. Такий вид оренди був позбавлений основної функції – формування власника, а отже, не розвивав відносин власності. Орендар повністю залежав від підприємства, в якому працював, він не мав права розпоряджатися виробленою і навіть надплановою продукцією, якщо це не обумовлювалося договором. Орендодавець усе забирав за розрахунковими цінами. Орендарі у даному разі не могли виходити на ринок із своєю продукцією. Вони не одержали прав юридичної особи, тому залишалися незахищеними. Зростаюча інфляція, нестача ресурсів, криза фінансово-розрахункової системи, порушення паритету цін на продукцію сільського господарства та інших галузей зробили неможливим подальше використання такого економічного механізму, як розвиток орендних відносин.

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

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

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

(орендареві) для ведення підприємницької діяльності за певну винагороду.

#### **4. Договір оренди землі**

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

Договір оренди земельної ділянки укладається у письмовій формі.

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

Договір оренди земельної ділянки посвідчується нотаріально.

Умови договору оренди земельної ділянки не можуть суперечити законам України.

Істотними умовами договору оренди земельної ділянки є:

- а) об’єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки);
- б) термін договору оренди;
- в) орендна плата (розмір, індексація, форми платежу, терміни та порядок внесення і перегляду);
- г) цільове призначення, умови використання і збереження якості землі;
- д) умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- е) існуючі обмеження і обтяження щодо використання земельної ділянки;
- є) сторона (орендодавець чи орендар), яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об’єкта оренди чи його частини;
- ж) відповідальність сторін.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

У разі надходження двох або більше клопотань (заяв) на оренду однієї і тієї ж земельної ділянки, що є у державній або

комунальній власності, відповідні орендодавці проводять земельний аукціон (конкурс) щодо набуття права оренди земельної ділянки, якщо законом не встановлено інший спеціальний порядок.

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

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

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

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

Укладений договір оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

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

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

## **5. Орендодавці та орендарі. Їх права та обов'язки**

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

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

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

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

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

Орендарями земельних ділянок можуть бути:

- а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України;
- б) органи місцевого самоврядування, сільські, селищні, міські ради;
- в) громадяни України, юридичні особи, релігійні громадські організації, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави, іноземні фізичні та юридичні особи, особи без громадянства.

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

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

Підставою для укладення договору оренди і набуття права на оренду земельної ділянки, що перебуває у комунальній або державній власності, є рішення орендодавця.

У разі набуття права на оренду земельної ділянки на конкурентних засадах підставою для укладення договору оренди є результати конкурсу чи аукціону.

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

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

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

Орендодавець має право вимагати від орендаря:

- ◆ використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;
- ◆ додержання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, державних стандартів, норм і правил проектних рішень, місцевих правил забудови населених пунктів;
- ◆ додержання режиму використання водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони та територій, які особливо охороняються;
- ◆ своєчасного внесення орендної плати.

Орендодавець зобов'язаний:

- ◆ передати у користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди, та придатну для використання за цільовим призначенням;
- ◆ вказати в договорі про права третіх осіб на земельну ділянку;
- ◆ не вчиняти дій, які перешкоджали б орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою.

Орендар земельної ділянки має право:

- ◆ самостійно визначати напрями своєї господарської діяльності відповідно до призначення земельної ділянки та умов договору;
- ◆ за згодою орендодавця зводити у встановленому законодавством порядку житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;
- ◆ одержувати продукцію і доходи;
- ◆ здійснювати у встановленому порядку за згодою орендодавця зрошувальні, осушувальні, інші меліоративні роботи, будувати ставки та водойми.

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

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

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

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

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

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

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



## **6. Зміна, припинення і поновлення договору оренди землі**

Зміна, припинення, поновлення, розірвання договору оренди землі регламентується Законом України “Про оренду землі” (ст.ст. 25–28).

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

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

Договір оренди земельної ділянки припиняється у разі:

- ◆ закінчення терміну, на який було укладено договір;
- ◆ розірвання договору оренди згідно зі ст. 28 цього Закону;
- ◆ одержання орендарем земельної ділянки у власність у порядку, передбаченому Земельним кодексом України;
- ◆ примусового викупу (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності у порядку, встановленому законами України;
- ◆ смерті громадянина-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у ст. 8 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ◆ ліквідації юридичної особи – орендаря.

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

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

На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду у разі невиконання сторонами їх обов’язків, передбачених ст. ст. 22, 23 цього Закону та договором, у разі випадкового знищення чи пошкодження об’єкта оренди, яке суттєво перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а та-

кож на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

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

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

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

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

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

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

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

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

У разі виявлення таких недоліків орендар має право:

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

- ◆ утримувати певну суму понесених ним витрат на усунення недоліків орендної плати, попередньо повідомивши про це орендодавця;
- ◆ вимагати дострокового розірвання договору.

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

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

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

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

- а) тимчасової непрацездатності (хвороби);
- б) інвалідності;
- в) призову на строкову військову службу до Збройних Сил України, інших військових формувань, створених відповідно до законодавства України;
- г) навчання з відривом від виробництва;
- д) обрання на виборні посади в органи місцевого самоврядування та органи державної влади України, якщо згідно з законами України він не може суміщати свою службову діяльність з іншою посадою, займатися підприємницькою діяльністю, одержувати від цього прибутки.

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

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

Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

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

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

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

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

# Розділ VII

## Право земельного сервіту

---

### 1. Право сервіту за римським правом

Право сервіту має давню історію, яка виходить безпосередньо з часів класичного римського права. Якраз у ті часи були розроблені поняття і принципи сервіту, більшість з яких не втратила значення і тепер. За римським правом сервітутом вважалося право на чуже майно, що знаходилось у користуванні і належало певному суб'єкту.

Земельний сервіту за своїм змістом становить різновидність права на чуже майно. Він невіддільний від права власності, оскільки відношення сервіту – це відношення власника і третіх осіб стосовно використання останніми об'єкта власності (майна). Право сервіту, в розумінні його як сервіту земельного, розвивається в останній час в Україні, супроводжуючи розвиток права власності на землю. І звичайно, право приватної власності має на цей розвиток найбільш суттєвий вплив.

Безумовно, і до цього існували права, подібні за змістом (але не на правовій основі) з сервітутом (право проходу, проїзду по земельній ділянці користувача). Але право сервіту відносно земель, що знаходяться в приватній власності, – інститут, не відомий земельному праву останніх десятиліть. Тому проблеми земельного сервіту виділяються в окремі розділи дисципліни “Земельне право”, без вивчення яких важко зрозуміти деякі сучасні наукові положення.

Отже, у римському праві виділялось два види сервітутів: особисті і майнові.

Особисті сервітути перебували в користуванні майном індивідуально визначеним суб'єктом (особою). Римським правом відрізнялись чотири види особистих сервітутів:

- ◆ користування, надане виключно одній особі, – цей сервітут полягав у користуванні майном лише однією особою і в особистих цілях;

- ◆ узуфрукт був набагато ширшим і включав у себе не лише право користування, а й і право привласнення вигоди від майна, тобто право одержувати із майна користь, яка виникає чи добувається із нього внаслідок його природних властивостей;
- ◆ право користування житлом – даний сервітут був схожий за змістом з двома попередніми, але лише стосовно житла;
- ◆ право користування чужими рабами чи тваринами – цей сервітут представляв собою наймання рабів чи тварин.

Схожість особистого сервітуту можна знайти в сучасних законодавчих актах права користування майном. Але користування майном у сучасному розумінні з сервітutom не асоціюється і являє собою самостійний вид прав.

Майновий сервітут устанавлюється на одній земельній ділянці з метою одержання вигоди (користі) для іншої (сусідської) земельної ділянки.

До майнових сервітутів відносяться два основних види:

- ◆ різновидність сервітутів, що належать спорудам. Виконуючи вимоги даного сервітуту, одна споруда повинна давати вигоду іншій. Наприклад, встановити опору стіні чи надати можливість зливання дощової води з даху: земельні ділянки в даному випадку мали значення “службових” відносно будинків;
- ◆ “сільський” земельний сервітут існував для земельних ділянок без будівель, або ці будівлі існували для обслуговування земельної ділянки.

Вигода цього виду сервітутів одержувалась або із поверхні землі (1), де устанавлено сервітут, або із продуктів, добутих із землі (2).

1. Сервітуту, що проявлялися в одержанні вигоди із поверхні землі, були такими:

- ◆ право користування існуючою дорогою чи вулицею для проходу чи проїзду. Ширина дороги (вулиці) визначалась для кожного конкретного випадку;
- ◆ право ходити, переносити вантажі і їздити верхом по чужій землі. Даний сервітут міг бути обмежений у будь-якому із трьох видів користування;

- ◆ право проїзду і прогону худоби, але без визначення будь-якої конкретної дороги. Однак, установлюючи цей інститут, можна було визначити конкретний напрям, але не більше цього.

До сервітутів, що містять можливості одержувати продукти, відносяться:

- а) водні сервітути. Їх змістом було забезпечення доставляння води на земельну ділянку за кошти земельної ділянки, обтяжена таким сервітутом. Розрізнялось декілька водних сервітутів:
  - ◆ право користування водою земельної ділянки, обтяженої сервітутом, і пов'язане з цим право проходу і проїзду по ділянці до води;
  - ◆ право влаштування водопою на чужій ділянці для своєї худоби;
- б) сервітути, що надають їх власнику право вигону худоби для випасання на чужій ділянці;
- в) сервітути, що надають право рублення лісу, видобування крейди, піску, вапна і каміння.

Існував також вид сервітуту, що давав право для проведення водопроводу через чужу ділянку. У такому разі сервітут дозволяв проводити воду лише для потреб ділянки власника сервітуту, а не для будь-якої іншої мети.

Незважаючи на всю різноманітність сервітутів, у римському праві всі вони мали певні подібні властивості, що об'єднували їх в один інститут. Перш за все вони представляли собою право на чуже майно і тому володіли низкою майнових прав за римським правом, зокрема:

- ◆ право сервітуту не можна було перенести на іншу особу чи земельну ділянку, на користь якої сервітут установлювався, тобто сервітут був невідчужуваним;
- ◆ неможливо було перенести і просте здійснення права за сервітутом;
- ◆ сервітут був неподільним.

Як і всяке право, сервітут мав особливі підстави виникнення. Майнові сервітути могли одержувати лише власники чи

добросовісні володарі земельної ділянки чи будівлі, на користь яких устанавлювався сервітут. Якщо ж земельна ділянка, для якої встановлювався сервітут, належала декільком власникам, то право сервітуту відносилось до кожного з них. Сервітут не існував до тих пір, поки хоча б один із власників його не придбав.

Переважною підставою виникнення сервітутів у римському праві було устанавлення їх правомочною особою. Виникали вони також і внаслідок давності існування.

Особою, що мала право встановлювати сервітут, був власник майна, яким даний сервітут обтяжувався. Аналогічно з придбанням сервітуту, якщо майном на правах власності володіли декілька осіб, усі вони були зобов'язані встановити сервітут для його виникнення.

До способів виникнення сервітуту відносились договір, успадковане розпорядження власника майна – відмова, а також судові рішення.

Придбання сервітуту з урахуванням давності було устанавлено з метою захисту права сервітуту від можливості зникнення доказів даного права з часом. У цьому випадку вважалося, що довгочасне здійснення права замінює докази щодо правомірного виникнення даного права.

Серед підстав придбання сервітуту через давність було продовження здійснення сервітуту на протязі довгого часу. Для доказування права в даному випадку було необхідне посвідчення початку і кінця реалізації права сервітуту, а також посвідчення здійснення сервітуту. Наскільки дії власника сервітуту були достатніми для доказування його існування, визначав суддя в кожному конкретному випадку.

Наступні підстави, пов'язані з придбанням сервітуту, мали розповсюдження в більшій мірі на особисті сервітути.

Оскільки для сервітуту було встановлено, що він не може бути відчужений і заміна особи чи майна, на користь якої встановлено сервітут, неможливі, то ці обставини диктували і особливості припинення сервітуту. Тому вважалося, що втрата майном чи особою свого сервітуту веде до ліквідації права сервітуту.



Для майнових сервітутів існувало декілька винятків із даного загального правила. У випадку, коли сервітут належав відразу декільком власникам, у разі втрати одним із них свого сервітуту сам сервітут не ліквідувався, а продовжував діяти в “зменшеному” вигляді у решти власників.

Серед підстав ліквідації сервітуту були:

- ◆ знищення майна, обтяженого сервітутом – як фізичне, так і вилучення його із громадянського обігу;
- ◆ поєднання права власності і сервітуту в одній особі;
- ◆ припинення життя особи – суб’єкта особистого сервітуту чи майна – для майнового сервітуту. У тому випадку, коли сервітут залишався спадкоємцем, він уважався не успадкованим старим, а розпочатим новим сервітутом.

Ліквідувався сервітут також і внаслідок вилучення земельної ділянки, на користь якої він був установлений.

Припинення сервітутів виникало і за волею власника сервітуту, або шляхом укладення договору з власником майна, обтяженого сервітутом, чи внаслідок невикористання сервітуту. В такому випадку для речових сервітутів їх припинення наступало після двох років невиконання. Ця умова не застосовувалась до “городських” сервітутів. Якщо ж здійснення сервітуту було періодичним, наприклад раз у рік, то для такого сервітуту наслідки його припинення наставали за загальним правилом після 20 років невикористання.

Захист права сервітуту за римським правом провадився спеціальним позовом. Позивачем у даному позові був для майнових сервітутів власник чи добросовісний володар земельної ділянки, для якої встановлювався сервітут.

Приводом для позову служило повне чи часткове порушення сервітуту, яке полягало у повному чи частковому перешкоджанні використання сервітуту відповідачем. Позов був направлений на усунення порушення і відшкодування збитків.

Таким чином, видно, що інститут сервітуту за римським правом становить собою достатньо розвинену і багатосторонню в проявах правову конструкцію.

У подальшому він був покладений в основу тих майнових прав, які найчастіше називають правами на майно осіб, що не являються власниками. Положення, встановлені римським правом, засвоювались і національним правом багатьох держав більш пізнього періоду виникнення. Не пройшло остронь цього також і право України, доповнене деякими характерними рисами.

## **2. Право земельного сервітуту в Україні**

### **2.1. Поняття та види земельних сервітутів**

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

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

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

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

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

Приватний земельний сервітут встановлюється за домовленістю між особою, що вимагає його встановлення, та власником земельної ділянки. В разі недосягнення такої згоди, рішення

приймається у судовому порядку за позовом особи, що вимагає встановлення сервітуту.

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

За призначенням Земельним кодексом України встановлюються такі види земельних сервітутів:

- ◆ проходу – право проходу або проїзду на велосипеді через чужу земельну ділянку;
- ◆ проїзду – право проїзду на транспортному засобі проїзною частиною через чужу земельну ділянку;
- ◆ інженерної комунікації – право прокладання та експлуатації державних, комунальних та приватних ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій через чужу земельну ділянку;
- ◆ водопроводу – право проводити на свою земельну ділянку воду з чужої водойми або через чужу земельну ділянку;
- ◆ водостоку – право відведення води зі своєї земельної ділянки на чужу або через чужу земельну ділянку;
- ◆ водозабору – право забору води для потреб своєї земельної ділянки з чужої водойми та право проходу до водойми;
- ◆ водопою – право поїти свою худобу та право прогону худоби, що веде до водойми;
- ◆ прогону худоби – право прогону худоби та проходу через чужу земельну ділянку;
- ◆ пасовища – право сінокосу та випасу худоби на чужій земельній ділянці в періоди, що відповідають місцевим умовам та звичаям;
- ◆ будівництва – право зведення будівель та споруд на власній земельній ділянці з опорою на сусідню земельну ділянку, або будівель та споруд, що нависають над сусідньою земельною ділянкою на відповідній висоті, право зведення будівель та споруд на сусідній земельній ділянці;
- ◆ ремонтно-будівельної смуги – право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;

- ♦ охорони довкілля – право здійснювати на чужій земельній ділянці заходи щодо охорони довкілля;
- ♦ проведення науково-дослідних робіт – право тимчасового користування земельною ділянкою для проведення науково-дослідних робіт;
- ♦ вилову риби з берега водного об'єкта;
- ♦ інші способи задоволення потреб, які не можуть бути забезпечені без встановлення відповідних земельних сервітутів.

## **2.2. Правовий режим земельних сервітутів**

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

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

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

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

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

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

Земельні сервітути встановлюються на визначений та невизначений строк.

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

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

- ◆ поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут, та власника земельної ділянки, на яку він встановлений;
- ◆ відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут, від його подальшого використання;
- ◆ рішення суду;
- ◆ закінчення строку, на який було встановлено земельний сервітут.

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

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

Як і всяке інше право, встановлене законом, право сервітуту підлягає захисту. Захист здійснюється в судовому порядку. Позов подається особою, що має право на сервітут; відповіда-

чем за позовом є власник земельної ділянки, обтяжений сервітутом. Захист права сервітуту може здійснюватись переважно такими способами:

- ◆ визнанням права сервітуту в тому випадку, якщо власник відмовляє позивачу в установленому законним порядком праві;
- ◆ поновленням становища, що існувало до порушення права сервітуту; присікання дій, що порушують право сервітуту чи створюють загрозу цього порушення. Дане порушення може виникнути в тому випадку, коли власник не заперечує сервітуту, але починає будівництво чи оранку на території ділянки, відведеної для здійснення сервітуту, і тим самим перешкоджає його здійсненню;
- ◆ самозахистом права. В рамках цього права володар права сервітуту може сам здійснити дію, що присікає порушення його прав. Такими діями можуть бути, наприклад, зняття частини паркану, що перешкоджає проїзду;
- ◆ відшкодування збитків і відшкодування моральної шкоди.

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

Таким чином, розвиток сервітуту в законодавстві України має безумовно важливе значення для встановлення нормальних земельних відносин та оптимального використання земельної власності. Сервітут – це суттєвий в сучасних умовах вид прав, детальне розроблення – це додаткова гарантія зменшення конфліктів і спорів під час використання землі.

### **3. Обмеження щодо використання земельних ділянок**

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

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

Права на земельну ділянку можуть бути обмежені законом або договором:

- ◆ заборонаю на продаж або інше відчуження певним особам або дозволів на відчуження певним особам протягом встановленого строку;
- ◆ правом на переважну купівлю у разі її продажу;
- ◆ умовою розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків у визначеному проектом порядку;
- ◆ заборонаю на зміну цільового призначення земельної ділянки, зовнішнього вигляду нерухомого майна, реконструкції або знесення будинків, будівель, споруд без погодження в установленому порядку;
- ◆ умовою здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- ◆ заборонаю на провадження окремих видів діяльності;
- ◆ умовою додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт, у тому числі щодо охорони ґрунтового покриву, тваринного світу, рідкісних рослин, пам'яток природи, історії і культури, археологічних об'єктів, які розміщені на земельній ділянці;
- ◆ умовою надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

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

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

Охоронна зона – це територія з особливим режимом використання земель і природокористування, яка виділяється навко-

ло особливо цінних природних об'єктів, водних об'єктів, об'єктів історичної і культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій з метою їхньої охорони і захисту від антропогенних впливів, а також уздовж ліній зв'язку, ліній електропередачі, магістральних трубопроводів, земель транспорту, навколо об'єктів промисловості, для забезпечення належних умов експлуатації, запобігання випадкам можливого ушкодження.

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

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

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

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

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

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



# Розділ VIII

## Земельний обіг в Україні

---

---

### 1. Тенденції розвитку земельного обігу

Рух землі в аграрній сфері країни – невідворотний процес. Практично він уже розпочався в умовах самоврядування, у ході проведення земельної реформи.

У власності громадян і юридичних осіб, які самостійно господарюють на землі, станом на 01.07.2000 р. знаходилося 29,4 млн га сільськогосподарських угідь, із них використовуються в товарному сільськогосподарському виробництві 26,3 млн га. Власниками сертифікатів на право на земельну частку (пай) було 6,3 млн громадян. Їхнє право вимоги поширюється на 25,2 млн га сільськогосподарських угідь. Крім того, у резервному фонді поки що залишалося 3,14 млн га сільськогосподарських угідь, а в запасі – 3,88 млн га, з яких 1,04 млн га взагалі не мають землекористувача.

Майже 10,94 млн громадян приватизували свої ділянки на площі 3,27 млн га. Ці землі використовуються переважно для ведення особистого підсобного господарства (57,8%), індивідуального житлового будівництва (38,6%) та садівництва (3,5%)<sup>1</sup>.

У країні зареєстровано 37,6 тис. фермерських господарств, середній розмір сільськогосподарських угідь яких становить 54,8 га<sup>2</sup>.

Сучасний стан сільськогосподарського землеволодіння не зможе довго зберігатися незмінним. Очевидно, що 6,4 млн власників невеликих (у середньому в країні по 4,05 га) часток землі не одержуватимуть із них прибуток, який забезпечить їм прожитковий мінімум, не кожен із цих громадян може і бажає працювати на землі.

Станом на 01.07.2000 р. зафіксовано 206,2 тис. нотаріально посвідчених переходів прав на земельну частку, з них 6,9 тис. – на підставі договорів купівлі-продажу. Укладено 5,5 млн дого-

---

1 Оперативна інформація Держкомзему України станом на 01.07.2000 р.

2 Експрес-інформація Держкомстату від 11.10.2000 р. №323.

ворів оренди земельних часток. Крім того, орендується 7,5 млн га земель різних форм власності, у тому числі 23,9 тис. га земель несільськогосподарського призначення. Має місце оренда земельних ділянок іноземними громадянами (Київська і Херсонська області, Автономна Республіка Крим, Севастополь).

Постійно відбуваються купівля-продаж земельних ділянок, переданих громадянам у власність для будівництва та обслуговування житлових будинків і ведення особистого підсобного господарства.

Які ж тенденції розвитку земельного обороту в країні?

Конституція України гарантує громадянам право розпоряджатися власністю на свій розсуд відповідно до Закону. В найближчий період **украї необхідно, щоб держава і територіальні громади прискорено розвивали цивілізований ринок земель як систему юридичних, економічних та соціальних відносин**, за якою права на володіння, користування і розпорядження земельними ділянками вільно обмінюються за цивільно-правовими угодами між громадянами та юридичними особами без втручання в процеси обміну держави чи органів місцевого самоврядування.

У суспільстві поширені побоювання щодо імовірного сплеску спекуляції землею і створення латифундій. Як показує історичний досвід, таким явищам повністю запобігти неможливо, але зменшити їхні обсяги і негативний вплив можна.

На нашу думку, в першу чергу необхідно здійснити заходи щодо регулювання попиту на землю, особливо у населених пунктах, шляхом:

- а) належного територіального планування і функціонального зонування за напрямками дозволеного використання земельних ділянок, що пропонуються на продаж;
- б) створення державою та територіальними громадами фонду земель запасу і резервного фонду й узгоджене розміщення їхніх земельних ділянок, здійснення заходів щодо поліпшення землі, у тому числі підготовка земельних ділянок до продажу в інженерному відношенні;

в) регулювання розмірів земельного податку, а також орендної плати.

Як свідчить світова практика, економічні фактори невідвотро спричинятимуть перехід земельної власності у руки великих промислових підприємств, окремих підприємців, банків.

Промислові підприємства, окремі підприємці імовірно намагатимуться скуповувати сільськогосподарські угіддя для різних цілей: організації меліоративних робіт, закладання садів, виноградників, а також спекуляції. Але основною метою при цьому буде наступна передача в оренду земель сільськогосподарським товаровиробникам.

Вкладення вільних грошей у землю в ряді випадків забезпечить у майбутньому значно більший прибуток у вигляді орендної плати, ніж відсотки по банківських вкладах. Крім того, в умовах нестабільності економічної ситуації діяльність банків не завжди передбачувана, і ризик втрати розміщеного в них капіталу дуже великий.

Придбання у власність земельних ділянок буде особливо вигідним для підприємств харчової та переробної промисловості, які зможуть мати стійку сировинну базу створенням вертикально інтегрованої системи виробництва за участю фермерів-орендарів.

Промислові підприємства, деякі великі підприємства зможуть, скупивши значні масиви земель сільськогосподарського призначення, створити великі сучасні сільськогосподарські підприємства, засновані на найманій праці та високому рівні її механізації й сучасних технологіях. Законодавчі гарантії цього, безумовно, позитивного процесу закладені у проекті Земельного кодексу України.

Тенденції розвитку сільськогосподарського землеволодіння і землекористування в Європі та у Північній Америці пов'язані не лише з проникненням у цю сферу промислового капіталу, а й з інтенсивним витісненням дрібних сільськогосподарських товаровиробників. Як відомо, від розміру господарств залежать ефективність використання технічних засобів виробництва, собівартість продукції та її конкурентоспроможність.

Сучасні фермерські господарства в Україні за розмірами нерациональні. При забезпеченні їх необхідною технікою тільки амортизаційні відрахування будуть більшими, ніж вартість валової продукції. Тому значна кількість цих господарств не можуть впроваджувати сучасні технології і поки що існують за рахунок широкого застосування дешевої ручної праці.

Вчені Інституту аграрної економіки УААН довели, що найефективніше конкурентоспроможне господарство, наприклад, зернового, зернового із вирощуванням соняшнику і цукрових буряків та тваринницького напрямів спеціалізації, можливе лише при розмірі площ орних земель у них понад 400 га.

Таким чином, існують об'єктивні економічні передумови концентрації земельної власності в сільськогосподарському виробництві. Основним механізмом забезпечення цього процесу, звичайно, має стати укладення договорів купівлі-продажу. Слід зазначити, що розвиток ринку землі, інтерес до нього промислового і банківського капіталу поряд із невідворотною спекуляцією земельною власністю сприятимуть зростанню цін на землю в більшій мірі, ніж регулятивні заходи держави.

Це не виключає необхідності активізації держави у наступному:

- а) розвитку земельного законодавства;
- б) удосконаленні системи справляння плати за землю;
- в) контролі за меліорацією земель;
- г) контролі за виконанням заходів щодо охорони земель;
- д) розвитку інфраструктури, планування та забудови населених пунктів;
- е) сприянні розвитку інфраструктури ринку землі.

Посилення державного регулювання земельних відносин і землекористування через систему урядових органів не виключає можливості створення недержавних органів земельного ринку. До складу цих органів, які частково можуть фінансуватися державою, мають входити представники власників землі та землекористувачів, посередницьких структур, професійних установ, органів місцевого самоврядування, місцевих держав-

них адміністрацій. Недержавні органи земельного ринку, на наш погляд, можуть виконувати такі функції:

- а) здійснювати аналіз кон'юнктури цін на землю;
- б) своєчасно оповіщати про вартість землі потенційних покупців і продавців, органи місцевого самоврядування та місцеві органи виконавчої влади, посередницькі організації, пресу;
- в) придбавати земельні ділянки в основному з метою впорядкування землекористування проведенням культуротехнічних робіт, укрупненням дрібних ділянок, ліквідацією черезсмужжя, вклинювання, дальоземелля тощо;
- г) продавати консолідовані земельні ділянки;
- д) регулювати обсяги освоєння земель;
- е) надавати пільгові умови інвесторам, які погоджуються на освоєння земельних ділянок із складними ґрунтовими та інженерними умовами;
- є) встановлювати обсяги відшкодування втрат сільськогосподарських і лісових угідь з урахуванням втрат на повторне освоєння земельних ділянок.

На перехідний період однією з найактуальніших проблем є законодавче врегулювання обороту сільськогосподарських угідь, які використовуються у товарному сільськогосподарському виробництві.

Доцільно на найближчі десять років обмежити право громадян придбавати у власність сільськогосподарські угіддя площею до 600 га у степовій, 500 – в лісостеповій і до 400 га – у поліській зонах.

На нашу думку, треба не допустити створення загальнодержавного ринку сертифікатів на право на земельну частку (пай). Їх купувати повинні лише громадяни, що постійно проживають в адміністративному районі, де видані ці сертифікати.

Право на відчуження сертифікатів на право на земельну частку (пай) на найближчі п'ять років повинні мати тільки їхні власники-пенсіонери (колишні члени недержавних сільськогосподарських підприємств), а також громадяни у працездатному віці, які переїзять на постійне місце проживання в іншу

місцевість або мають намір вкласти одержані від продажу сертифікатів кошти в інше виробництво на території місцевої ради. Інші власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) мають відчужувати свої земельні частки лише при виділенні їх у натурі. Потрібно взагалі заборонити юридичним особам придбавати у власність сертифікати на право на земельні частки (пай) шляхом купівлі-продажу, дарування, міни. Ця заборона не повинна стосуватися придбання у власність земельних ділянок у натурі при реалізації продавцями права вимоги земельної ділянки, посвідченого сертифікатом.

## **2. Розвиток ринку землі**

Як відомо, земельні ділянки легально визначаються об'єктом реального обігу землі. Складається відповідна правозастосовна практика. Формується нове законодавство, яке регулює відносини, пов'язані з ринком землі.

“Ринок землі” та “обіг землі” – різні за місткістю словосполучення: перше ширше, ніж друге, і включає поряд із системою угод із землею також механізми та інфраструктуру, що їх забезпечують. Під обігом землі розуміють сукупність угод із землею (земельними ділянками, частиною земельної ділянки, правом на земельну частку (пай), правами на землю). Ринок землі на даному етапі розвитку економіки є:

- ◆ інструментом і одночасно гарантією реалізації основних конституційних прав громадян та юридичних осіб на землю;
- ◆ правом мати землю в приватній власності, правом вільно (якщо це не завдає шкоди довкіллю і не порушує прав і законних інтересів інших осіб) здійснювати володіння, користування та розпорядження землею;
- ◆ важливим інструментом досягнення мети першого етапу земельної реформи;
- ◆ невід'ємною умовою і засобом здійснення економічних реформ у цілому.

Внаслідок політичного й економічного характеру в Україні з юридичної точки зору існують два ринки землі: нелегальний (чорний) і легальний.

Легальний ринок землі з самого початку формувався згідно з волею законодавця. З цієї причини ринок земельних ділянок громадян пов'язаний із Декретом Кабінету Міністрів України “Про приватизацію земельних ділянок” від 26 грудня 1992 р. №15, ринок земельних ділянок несільськогосподарського призначення – з Указом Президента України від 19 січня 1999 р. №32 “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення”. Ринок права на землю пов'язаний також з указами Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” від 10 листопада 1994 р. № 666, “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” від 8 серпня 1995 р. № 720, “Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності” від 12 липня 1995 р. № 608.

Зокрема, станом на 1 січня 2000 р. кількість власників землі та землекористувачів зросла до 22 млн. З 1993 р. започатковано продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності, переважно для будівництва автозаправних станцій, а також тих, на яких знаходяться об'єкти незавершеного будівництва. За цей час органи місцевого самоврядування прийняли рішення про продаж понад 1500 земельних ділянок на загальну суму понад 45 млн грн., із них у 15 обласних центрах України продано 143 земельні ділянки на загальну суму понад як 16 млн грн.

Процес приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення значно активізувався після видання Указу Президента України від 19 січня 1999 р. № 32 “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення”. Протягом 1999 р. органи місцевого самоврядування прийняли рішення про продаж суб'єктам підприємницької діяльності України понад 1 тис. земельних ділянок на загальну суму близь-

ко 25 млн грн. Приклади продажу земельних ділянок, на яких знаходяться об'єкти приватизації, є у кожному регіоні. Найбільше їх у Донецькій та Львівській областях.

Однак процес становлення ринкових земельних відносин просувається дуже повільно. За вісім років тільки 60 відсотків громадян України, яким земельні ділянки було надано у користування, приватизували їх. Тричі переносилися граничні строки завершення приватизації.

У деяких регіонах, зокрема в містах, інших населених пунктах, органи місцевого самоврядування ігнорують виконання законів України та указів Президента України з питань приватизації земельних ділянок, що не сприяє залученню інвестицій і кредитних ресурсів в економіку країни, підтримці підприємництва та житлового будівництва, сталому розвитку населених пунктів. Лише три відсотки земельних ділянок, на яких знаходяться приватизовані суб'єктами підприємницької діяльності об'єкти, перебувають у власності цих суб'єктів. Внаслідок цього недостатньо використовуються можливості наповнення місцевих бюджетів, фінансування за рахунок надходження коштів від приватизації земельних ділянок соціальних програм, будівництва об'єктів соціальної сфери, створення додаткових робочих місць і поліпшення соціально-економічного розвитку території.

У той же час продаж підприємствам, іншим суб'єктам підприємницької діяльності земельних ділянок несільськогосподарського призначення з державної власності, площа яких становить близько 200 тис. га, відкриває можливість залучення до зведеного бюджету України понад 50 млрд грн.

Основною причиною, що стримує розвиток ринку землі, є недосконале правове забезпечення безоплатної приватизації й продажу з державної власності земельних ділянок, зокрема суб'єктам підприємницької діяльності – юридичним особам України, реєстрації земельних ділянок та прав на них, захисту прав власників землі, необґрунтовані обмеження щодо категорій земель, які можуть бути безоплатно приватизовані громадянами чи продані з державної власності юридичним особам. Крім того, відсутнє чітке визначення правового режиму



земель несільськогосподарського призначення у населених пунктах та за їхніми межами.

Одним із законодавчих актів у цьому напрямі є Указ Президента України “Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення” від 4 лютого 2000 р. № 168/2000, основні положення якого будуть висвітлені нижче.

### **3. Правові засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення**

Відомо, що наша країна має значний і високоякісний фонд сільськогосподарських угідь. Більше третини з них – це особливо цінні продуктивні землі. Проте рівень сільськогосподарського використання їх великою мірою поступається рівню розвинутих країн світу. Основною причиною цього, на наш погляд, є недосконалість земельних відносин, що впливають із форм власності та господарювання.

Орієнтація економіки країни на ринкові відносини вимагала радикальних змін форм власності на землю і форм господарювання на ній. У зв'язку з цим із березня 1991 р. весь земельний фонд України оголошено об'єктом земельної реформи, яка передбачає впровадження різних форм власності на землю та надання власникам права самим вирішувати питання щодо розпорядження нею: господарювати на землі самому, надавати її в оренду, заставу, передавати у спадщину, вступати із земельною ділянкою у нові господарські формування тощо. Земля має стати капіталом селянина, яким він може розпоряджатися в процесі господарювання, включаючи можливість його застави для одержання кредитів, що є важливим фактором економічної стабільності сільськогосподарських підприємств. Без цього неможлива організація в аграрному секторі ефективних виробничих відносин. Без приватної власності на землю не можна освоїти ринкову економіку, оскільки земля – один з основних видів виробничих ресурсів.

Тому наближення сільськогосподарського виробника до власності на землю та інші засоби виробництва, тобто формування селянина-власника, треба розглядати як найголовніше завдання земельної реформи і передусім її складової – ринку землі. В даному випадку, якщо селянин не здатний за ринкових умов ефективно розпоряджатися своєю земельною ділянкою, не буде її зберігати, примножувати родючість, вкладати свій капітал і одержувати з неї максимум продукції, то завтра він може її втратити назавжди. У нашій державі в умовах, які склалися при переході до ринку, вирішальну роль у підвищенні ефективності використання землі за приватної власності на землю великого значення набувають й інші аспекти земельних відносин, зокрема економічний механізм, форми та методи господарювання й державної підтримки селянина.

Становлення ринку землі – це вимога часу. В умовах ринку відбуватимуться постійний рух і поліпшення якості сільськогосподарських угідь у зв'язку з тим, що частина власників землі стане банкрутами, інші захочуть збільшити свої наділи за рахунок перших тощо. Зміна власників здійснюватиметься через систему ринкового механізму купівлі-продажу.

В економічному розумінні ринок земель сільськогосподарського призначення є сукупністю економічних механізмів, що забезпечують розв'язання таких завдань, як: реалізація прав власників земельних ділянок на одержання суспільно нормального доходу при їх продажу, рівного для всіх покупців – потенційних виробників сільгосппродукції – доступу до всіх операцій щодо придбання сільськогосподарських угідь; стимулювання раціонального їх використання й забезпечення постійної можливості перерозподілу на користь найефективніше господарюючих суб'єктів тощо.

Ринковий обіг землі належить до вторинних економічних механізмів, використання яких з абсолютною необхідністю вимагає створення більш загальних, фундаментальних економічних і організаційних умов. До подібного роду механізмів можна було б у першу чергу віднести іпотеку та інститут банкрутства.

Для ефективної роботи земельного ринку необхідні як мінімум такі економічні передумови:

- 1) існування земельних власників, які мають достатню широту повноважень для проведення ринкових операцій із земельними ділянками;
- 2) наявність стимулів (мотивів) для купівлі земель сільськогосподарського призначення виключно до умов їх наступного використання за цільовим призначенням (це насамперед можливість одержання суспільно нормального доходу від підприємницької діяльності у сфері виробництва і реалізації сільськогосподарської продукції);
- 3) розгорнутість конкуренції між сільськогосподарськими виробниками, в процесі якої виявляються об'єктивні відмінності у рівні господарювання й ефективності використання земельних та інших виробничих ресурсів, відбувається диференціація цих виробників залежно від рівня дохідності (рентабельності) їхньої виробничої діяльності.

У 1991 – 1996 рр. у країні була ліквідована державна монополія на землю, створені правові умови функціонування багатокладної економіки, заснованої на поєднанні великого, середнього і дрібного виробництва.

За 1990 – 1996 рр. площа сільськогосподарських угідь на одного мешканця України зменшилася від 1,01 до 0,82 га, а ріллі – від 0,80 до 0,65 га. Останнім часом у країні спостерігається абсолютне скорочення площ згаданих угідь у сільськогосподарських виробників. Так, за останні 10 років вони зменшилися в цілому на 1,2 млн га (2,8%). Це пояснюється, зокрема, виключенням із ріллі площ схилів, малопродуктивних, піщаних, кам'янистих земель і відведенням земель для не-сільськогосподарських потреб (промисловість, транспорт, зв'язок, міське будівництво).

Зародження нових форм господарювання, законодавчо передбачених земельною реформою, змінило структуру землекористування. За рахунок зменшення площі сільськогосподарських угідь у державних підприємствах від 24 відсотків у 1990 р. до 10,8 відсотків у 1996 р. і до 5 відсотків у 2000 р. збільшилася

площа угідь у користуванні й володінні підприємств із колективною формою власності відповідно від 69,5 до 73 відсотків у 1996 р. і до 76,6 відсотка у 1999 р. Зросла площа земель у володінні громадян для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, сінокошіння та створення селянських (фермерських) господарств від 6,5 відсотка до 16,2 відсотка (у 2,5 рази) і становила в 1996 р. 6,6 млн га, у 1999 р. – до 7,4 млн га, тобто на особисте підсобне господарство населення припадало в 1996 і 1999 рр. 0,34 га проти 0,27 у 1990 р.

Великі земельні площі найродючіших чорноземів, площа яких у структурі сільгоспугідь становить 57 відсотків, або 68 відсотків орних земель, через екстенсивне господарювання зумовили дуже високий рівень освоєності земельного фонду, що має і свої негативні результати. Станом на 1.01.2000 р. структура сільгоспугідь по Україні була такою (у відсотках): рілля – 79,7, пасовища – 11,8, сіножаті – 5,3, багаторічні насадження – 2,3, чого не спостерігається по частці ріллі в жодній з економічно розвинутих країн світу (у США – 19%, Франції, Німеччині – 33, Італії – 31%).

Надмірна розораність призводить до порушення екологічно допустимого співвідношення ріллі, природних лук і пасовищ, лісових і водних ресурсів, негативно позначається на стійкості агроландшафту території країни, а спеціалізація в рослинництві й тваринництві не завжди сприяє збереженню родючості ґрунтів та економії витрат.

Проте аналіз свідчить, що формально конституційна багатокладна аграрна економіка вимушена розвиватися у псевдоринковому середовищі, а земельна власність не одержала адекватного ринкового змісту й економічно не реалізується. Володіння, використання, розпорядження – суть юридично приватної категорії; економічна приватна власність на землю як об'єкт господарювання реалізується не в абстрактній можливості продати земельну ділянку, а в кількісно визначеному доході від його використання відповідно до цільового призначення. Цей дохід визначає економічні мотиви придбання та продуктивного використання земель сільськогосподарського призначення і є ос-

новним об'єктивним фактором формування їхньої продажної ціни незалежно від конкретних методик оцінки тієї чи іншої ділянки. Тобто, купуючи земельну ділянку, покупець орієнтується в першу чергу на майбутній потенціальний дохід від використання даної ділянки за її прямим призначенням.

Таким чином, за десять років аграрних реформ дійсно ринкові умови розвитку сільгоспвиробництва, у тому числі необхідні й достатні передумови формування земельного ринку, не створені. В обставинах, що нині склалися, розгортання ринку сільгоспугідь – це завдання, яке не має перспектив практичної реалізації; така реалізація вимагає попереднього розв'язання глибоких, концептуальних проблем ринкових перетворень в аграрному секторі української економіки.

У практиці ринок земель сільськогосподарського призначення об'єктивно формується і функціонує як відносно замкнутий сектор земельного ринку, де земля одержує специфічну оцінку як особливий (поряд із працею та капіталом) фактор виробництва, що бере участь у створенні сільськогосподарської продукції. Навіть у різних країнах існують законодавчі обмеження щодо зміни цільового призначення сільськогосподарських угідь при їх купівлі-продажу. В нинішній Україні необхідність законодавчого обмеження подібної зміни вкрай потрібна; тут не може бути винятком і норма тимчасової повної заборони.

Як зазначалося раніше, фінансово-виробнича криза аграрного сектора значно знижує дохідність виробничого використання сільськогосподарських угідь порівняно з прибутковістю їх альтернативного використання. Неконтрольовані купівля-продаж земельних ділянок, з одного боку, миттєво призводить до масового виведення сільськогосподарських угідь із виробничо-економічного обігу (як це було в період початкового переділу земель у процесі реорганізації та реформування великих сільськогосподарських підприємств). З іншого боку, в недалекій перспективі розвиток вітчизняного сільського господарства визначатиметься екстенсивними природними факторами, у тому числі наявними сільгоспугіддями. Адже фінансова криза позбавила сільськогосподарських виробників будь-яких мож-

ливостей інтенсивного розвитку. Тобто на досить тривалу перспективу зберігається необхідність жорсткого адміністративного закріплення цільового призначення сільськогосподарських угідь при їх купівлі-продажу.

Правомірність і важливість міжгалузевої народногосподарської оцінки землі заперечувати, безумовно, недоречно. Проте в контексті сучасної економічної ситуації реальне становище на потенційному земельному ринку розвивається в повній суперечності з віртуозною конструкцією цієї оцінки, що застосовується до сільськогосподарських угідь. У 1996 – 1998 рр. питома вага збиткових сільгосп підприємств у всіх формах власності зросла від 69 до 92 відсотків, їхні збитки збільшилися від 1420,5 млн грн до 4060,9 млн грн, або рентабельність знизилася від – 11,6 до – 28,3 відсотків. Відповідно зросла “від’ємна дохідність” сільськогосподарських угідь і знизилася їх об’єктивна оцінка, але ціни земельних ділянок, що відводилися під промислову чи житлову забудову, комерційні й рекційні цілі, під впливом інфляції та інших факторів фінансово спекулятивного характеру поступово зростали. Отже, вирішальною передумовою формування повноцінного ринку землі є рентабельна робота сільськогосподарських підприємств, заснована на визнанні суспільної значущості сільгосп продукції, що виробляється. У цьому випадку сільгоспугіддя одержать адекватну економічну оцінку, сформується реальні стимули перерозподілу (в тому числі й міжгалузевого) земель на користь найефективніше господарюючих суб’єктів, спрацюють такі механізми, як інститут банкрутства та іпотека.

Світовий досвід показує, що в умовах ринкової економіки ефективний розвиток сільського господарства забезпечується на принципах обов’язкового поєднання механізмів ринкового саморегулювання з економічними можливостями держави у сфері виробництва і розподілу продовольства. При цьому роль держави не зводиться до прямої фінансової підтримки товаровиробників: насамперед необхідно створити мінімально достатні загальні умови для підвищення дохідності й рентабельності сільськогосподарської діяльності на принципах ринкового господарювання.

Проведене дослідження щодо формування ринку землі в Україні, зокрема сільськогосподарських угідь, та ефективного їх використання дає можливість зробити такі висновки.

Для успішного проведення земельної реформи і формування її складової – ринку землі – слід сконцентрувати всю діяльність на розв'язанні двох взаємозв'язаних стратегічних завдань:

**Щодо формування ефективного господаря-власника** у першу чергу треба здійснити:

- ◆ перерозподіл земель і майна від неефективного до ефективного господаря, для чого потрібно: запровадити приватну власність на землю й механізми реалізації права на власність; забезпечити структуризацію відносин власності; запровадити правові, економічні та організаційні механізми реалізації переваг приватної власності; розвивати і підтримувати малі й середні організаційні форми господарювання;
- ◆ реструктуризацію збиткових підприємств;
- ◆ розвиток кооперації та створення кооперативного сектора в АПК;
- ◆ державну підтримку реальних власників землі та підприємств АПК;
- ◆ формування спеціалізованої ринкової інфраструктури щодо розвитку ринку землі.

**Щодо створення сприятливого економічного середовища та однакових “правил гри” на ринку** потребують нагального розв'язання й удосконалення цінова політика, ринок сільгосп-продукції та продовольства, кредитний механізм, ринкова інфраструктура, створення спеціалізованих державних земельно-кредитного банку та страхової компанії (з подальшою корпоратизацією), забезпечення цільового кредитування та страхування ризиків у сільському господарстві.

Ефективність використання земель сільськогосподарського призначення – це лише частина проблеми, пов'язаної з їхнім збереженням, поліпшенням якості та охороною. Більш містким поняттям, що об'єднує ефективність і бережливе ставлення до

неї як основного засобу виробництва, є “раціональне використання”, яке включає досягнення максимального ефекту в землекористуванні та охорону землі як природного об’єкта у процесі користування нею.

Загальна вимога раціонального використання сільськогосподарських земель реалізується завдяки наданню суб’єктам сільськогосподарської підприємницької діяльності широких прав щодо господарського використання землі та покладених на суб’єкта відповідних обов’язків з її ефективного використання і збереження; наданню суб’єкту прав розпоряджатися землею з метою створення оптимальної за розмірами земельної ділянки, що дає можливість одержувати максимальну кількість сільськогосподарської конкурентоспроможної продукції, яка підлягає реалізації, та максимальний дохід від виробничої діяльності для розширення відтворення.

Подальший розвиток ринку сільськогосподарських земель має відбуватися в основному на рівні сільськогосподарських підприємств, де повинна забезпечуватися реалізація громадянами права власності на землю в процесі реформування існуючих і створення на їхній базі нових форм господарювання ринкового типу та освоєння механізму економічного і правового регулювання земельних відносин.

## **4. Основні напрями розвитку ринку земель житлової та громадської забудови, інших земель несільськогосподарського призначення**

### **4.1. Стан розвитку ринку землі несільськогосподарського призначення**

Основні напрями розвитку та регулювання ринку земель житлової і громадської забудови, інших земель несільськогосподарського призначення (далі – Основні напрями) розроблено відповідно до Конституції України, інших законів України з питань приватизації, регулювання земельних відносин,



підприємницької діяльності та схвалено Указом Президента України від 4 лютого 2000 р. № 168/2000.

Основні напрями розроблено з метою створення правових, економічних та організаційних умов подальшого розвитку ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення (далі – ринок землі) та його інфраструктури, спрямованих на забезпечення гарантованого Конституцією України права власності на землю громадян, юридичних осіб та держави, ефективного і раціонального використання земель, сприяння розвитку підприємництва, поліпшення соціально-економічного стану в Україні.

Розвиток ринку землі на сучасному етапі передбачає здійснення комплексу заходів з використанням правових та економічних важелів регулювання ринкових земельних відносин щодо:

- ♦ прискорення приватизації земельних ділянок громадянами шляхом їх безоплатної передачі з державної у приватну власність та юридичними особами шляхом купівлі-продажу (первинний ринок);
- ♦ створення умов для вільного обігу земельних ділянок та прав на них (вторинний ринок).

Функціонування ринку землі має здійснюватись на засадах соціальної справедливості, забезпечення державних, суспільних і приватних інтересів, законності, ефективності, прозорості, відкритості, забезпечення збалансованого розвитку населених пунктів, а також інших територій, охорони і раціонального використання землі та інших природних ресурсів.

Здійснювана в Україні земельна реформа спрямована на створення умов для розвитку інституту приватної власності на землю, приватизації землі, переведення земельних відносин на ринкові засади.

Починаючи з 1992 р., в Україні здійснюється приватизація земельних ділянок громадянами України для індивідуального житлового, дачного і гаражного будівництва, ведення особистого підсобного господарства, селянського (фермерського) господарства та інших потреб. Станом на 1 січня 2000 р. кількість

власників землі і землекористувачів зростає до 22 млн, з них 10,7 млн громадян України вже приватизували свої земельні ділянки загальною площею 3,2 млн. гектарів.

З 1993 р. започатковано продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності, переважно для будівництва автозаправних станцій, а також тих, на яких знаходяться об'єкти незавершеного будівництва. За цей час органи місцевого самоврядування прийняли рішення про продаж понад 1500 земельних ділянок на загальну суму понад 45 млн грн, з них у 15 обласних центрах України продано 143 земельні ділянки на загальну суму понад 16 млн грн.

Процес приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення значно активізувався після видання Указу Президента України від 19 січня 1999 р. № 32 "Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення". Протягом 1999 р. органи місцевого самоврядування прийняли рішення про продаж суб'єктам підприємницької діяльності України понад 1 тис. земельних ділянок на загальну суму близько 25 млн грн. Приклади продажу земельних ділянок, на яких знаходяться об'єкти приватизації, є у кожному регіоні. Найбільше їх у Донецькій та Львівській областях.

Однак процес становлення ринкових земельних відносин просувається дуже повільно. За вісім років тільки 60 відсотків громадян України, яким земельні ділянки було надано у користування, приватизували їх. Тричі переносились граничні строки завершення приватизації.

У деяких регіонах, зокрема у містах, інших населених пунктах, органи місцевого самоврядування ігнорують виконання законів України та указів Президента України з питань приватизації земельних ділянок, що не сприяє залученню інвестицій та кредитних ресурсів в економіку країни, підтримці підприємництва та житлового будівництва, сталому розвитку населених пунктів. Лише 3% земельних ділянок, на яких знаходяться приватизовані суб'єктами підприємницької діяльності об'єкти, перебувають у власності цих суб'єктів.

Внаслідок цього недостатньо використовуються можливості наповнення місцевих бюджетів, фінансування за рахунок надходження коштів від приватизації земельних ділянок соціальних програм, будівництва об'єктів соціальної сфери, створення додаткових робочих місць та поліпшення соціально-економічного розвитку територій.

У той же час продаж підприємствам, іншим суб'єктам підприємницької діяльності земельних ділянок несільськогосподарського призначення з державної власності, площа яких складає близько 200 тис. га, відкриває можливість залучення до зведеного бюджету України понад 50 млрд грн.

Основною причиною, що стримує розвиток ринку землі, є недосконале правове забезпечення безоплатної приватизації і продажу з державної власності земельних ділянок, зокрема суб'єктам підприємницької діяльності – юридичним особам України, реєстрації земельних ділянок та прав на них, захисту прав власників землі, необгрунтовані обмеження щодо категорій земель, які можуть бути безоплатно приватизовані громадянами чи продані з державної власності юридичним особам. Крім того, відсутнє чітке визначення правового режиму земель несільськогосподарського призначення у населених пунктах та за їх межами.

В Україні недостатньо розвинуті фінансово-правові механізми придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності та забезпечення прозорості операцій із земельними ділянками на вторинному ринку, не створено умови для ефективного функціонування ринкових інституцій (земельних бірж, земельних банків, земельних аукціонів тощо), які б забезпечували розвиток і функціонування вторинного ринку землі, відсутня достовірна та доступна інформація про земельні ділянки, їхню вартість, ринкову історію (інформація про динаміку зміни в часі вартості земельної ділянки) й обмеження щодо їх використання, відсутні також і механізми забезпечення повноти сплати податків і зборів (обов'язкових платежів) до бюджетів і державних цільових фондів, зборів з операцій на ринку землі.

Недосконалою є організація проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення. Обтяжливі процедури попереднього погодження з органами виконавчої влади та місцевого самоврядування умов спорудження об'єктів на земельних ділянках несільськогосподарського призначення, оформлення та затвердження проектної документації і одержання дозволів на забудову цих земельних ділянок.

#### **4.2. Завдання щодо реалізації Основних напрямів ринку землі**

Реалізація Основних напрямів розвитку ринку земель потребує вирішення відповідних завдань, а саме:

- а) щодо безоплатної передачі земельних ділянок несільськогосподарського призначення у власність громадянам України та продажу цих земельних ділянок суб'єктам підприємницької діяльності:
  - ◆ розроблення та вдосконалення прозорого порядку відчуження земельних ділянок несільськогосподарського призначення і прав на них;
  - ◆ надання фізичним та юридичним особам можливості вибору різних дозволених видів функціонального використання земельних ділянок несільськогосподарського призначення;
  - ◆ розроблення механізмів щодо конкурентних способів набуття права власності та права на оренду земельних ділянок (земельні аукціони, тендери, конкурси на право забудови, здійснення інвестиційних проектів тощо);
  - ◆ удосконалення процедур набуття права на забудову власниками та орендарями земельних ділянок;
  - ◆ удосконалення організаційно-правових механізмів надання концесій для будівництва і експлуатації транспортної та міської інженерної інфраструктур;
  - ◆ визначення особливостей реалізації права власності на землю у вільних економічних зонах та територіях пріоритетного інвестиційного розвитку;

- б) щодо формування інфраструктури ринку землі, забезпечення її функціонування, створення умов для розвитку конкуренції, забезпечення прозорості операцій та зменшення інвестиційного ризику на цьому ринку:
- ◆ створення інфраструктури ринку землі, зокрема у складі земельних бірж, земельних банків та інших фінансово-кредитних установ, забезпечення умов для утворення підприємств, установ, організацій різних форм власності, що надаватимуть інформаційні, консультативні послуги, спеціалізованих навчальних закладів тощо;
  - ◆ сприяння створенню консалтингових і рієлторських підприємств та банку даних попиту і пропозицій на ринку землі;
  - ◆ створення державного реєстру земель в складі державного земельного кадастру;
  - ◆ визначення переліків і забезпечення оприлюднення інформації щодо розміщення, якісної характеристики, можливих напрямів використання та початкової ціни земельних ділянок, інвентаризацію яких проведено, для продажу їх з державної власності на конкурентних засадах;
- в) щодо запровадження в Україні ефективної системи вивчення попиту та пропозицій, розвитку менеджменту та маркетингу на ринку землі:
- ◆ визначення та щорічного затвердження по кожному населеному пункту переліку земельних ділянок для їх можливого продажу і формування обсягів надходження коштів до бюджету від їх приватизації;
  - ◆ створення маркетингових фірм з обслуговування ринку землі та підготовку спеціалістів із земельного менеджменту;
  - ◆ періодичної публікації відомостей про попит і пропозиції на земельні ділянки, створення для цього, у разі необхідності, спеціального друкованого органу;

- г) щодо забезпечення оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення в ринкових умовах:
- ◆ запровадження незалежної системи оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення, прав на них, в тому числі в комплексі з об'єктами нерухомості;
  - ◆ створення механізмів забезпечення прозорості операцій на ринку землі та вільного доступу до визначення ринкової вартості земельних ділянок несільськогосподарського призначення та прав на них;
  - ◆ надання державної підтримки щодо підготовки та діяльності спеціалістів з експертної грошової оцінки земельних ділянок для обслуговування ринку землі;
  - ◆ організації державного регулювання діяльності фізичних та юридичних осіб, що проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок (ліцензування, сертифікація, атестація тощо);
- д) щодо створення механізму узгодження приватних, громадських, державних інтересів у процесі функціонування ринку землі:
- ◆ удосконалення механізму примусового викупу земельних ділянок для державних і громадських потреб;
  - ◆ запровадження системи громадського обговорення інвестиційних проектів розвитку інфраструктури та обслуговування територій;
  - ◆ організації розроблення місцевих правил забудови найбільш інвестиційно привабливих територій з визначенням можливих напрямів використання земельних ділянок несільськогосподарського призначення;
  - ◆ формування раціонального землекористування та забезпечення ефективного використання земельного фонду несільськогосподарського призначення і методів його оцінки;
  - ◆ визначення порядку узгодження умов використання земельних ділянок несільськогосподарського призначення згідно із містобудівною документацією, місцевими правилами забудови;

- ◆ розроблення економічних механізмів стимулювання власників, орендарів земельних ділянок щодо збереження та поліпшення екологічного стану земель несільськогосподарського призначення, а також історико-культурної спадщини, та неприбуткового використання земельних ділянок для особливих соціальних, екологічних, історико-культурних цілей;
- е) щодо забезпечення правового захисту прав учасників ринку землі:
- ◆ удосконалення системи компенсацій за нанесення збитків власникам чи орендарям земельних ділянок внаслідок обмежень щодо їх використання, попереднього і повного відшкодування власникам і орендарям вартості вилучених земельних ділянок, нерухомого майна та інших втрат;
  - ◆ встановлення гарантій прав власників землі у разі її вилучення для державних і громадських потреб;
  - ◆ забезпечення рівних можливостей громадянам України і юридичним особам України щодо набуття прав власності та інших прав на земельні ділянки, а також іноземним фізичним і юридичним особам щодо набуття права на оренду земельних ділянок;
- ж) щодо удосконалення економічного механізму функціонування та регулювання ринку землі, створення прозорої інформаційної системи для забезпечення функціонування і регулювання цього ринку:
- ◆ розроблення механізмів залучення громадянами України та юридичними особами України коштів з метою придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності та розрахунків за придбані земельні ділянки і забезпечення впровадження зазначених механізмів;
  - ◆ створення правових підстав для залучення до ринкового обігу прав на земельні ділянки несільськогосподарського призначення;

- ◆ запровадження прогресивної шкали оподаткування земельних ділянок, що не використовуються за призначенням;
- ◆ розроблення планів приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення з урахуванням містобудівної та землевпорядної документації, даних державного земельного кадастру;
- ◆ розроблення схем приватизації земель із наступним коригуванням генеральних планів, іншої містобудівної та землевпорядної документації;
- ◆ забезпечення можливості одержання інвесторами інформації, необхідної для набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення або права на їх оренду та умов їх використання.

### **4.3. Організаційно-правові засади регулювання ринку землі**

Для узгодження приватних, громадських, державних інтересів у процесі формування первинного і функціонування вторинного ринку земель здійснюється відповідне регулювання з боку органів державної влади та місцевого самоврядування.

Реалізацію державної політики у цій сфері здійснюють уповноважені на це центральні та місцеві органи виконавчої влади, а також органи місцевого самоврядування відповідно на загальнодержавному та місцевому рівнях.

На загальнодержавному рівні передбачається прийняття нормативно-правових актів з питань:

- ◆ розмежування земель державної і колективної власності;
- ◆ реєстрації земельних ділянок несільськогосподарського призначення, інших об'єктів нерухомого майна та прав на них;
- ◆ розподілу і перерозподілу земель;
- ◆ розроблення основних засад і способів приватизації земель;
- ◆ надання земельних ділянок несільськогосподарського призначення у користування державним підприємствам, установам, організаціям;



- ◆ примусового викупу земельних ділянок несільськогосподарського призначення для задоволення державних чи громадських потреб;
- ◆ планування територій населених пунктів і розроблення місцевих правил забудови територій населених пунктів;
- ◆ удосконалення основних засад справляння плати за землю;
- ◆ ведення державного земельного кадастру;
- ◆ організації землеустрою і землевпорядкування;
- ◆ здійснення державного контролю за використанням землі власниками та орендарями земельних ділянок несільськогосподарського призначення;
- ◆ вирішення земельних спорів.

Державне регулювання на загальнодержавному рівні передбачає застосування економічних важелів впливу на ефективне та екологічно безпечне функціонування ринку земель. З цією метою передбачається опрацювання та застосування механізмів:

- ◆ введення спеціальної плати за неосвоєні землі за прогресивною шкалою залежно від строку володіння земельною ділянкою;
- ◆ оподаткування за прогресивною шкалою операцій з перепродажу земельних ділянок залежно від строків перебування земельної ділянки несільськогосподарського призначення у власності однієї особи з метою запобігання спекуляціям на ринку землі;
- ◆ оподаткування за прогресивною шкалою земельних ділянок, які тривалий час не використовуються за призначенням.

На місцевому рівні здійснюється регулювання питань:

- ◆ перерозподілу і використання земель відповідно до планів земельно-господарського устрою, містобудівної документації та місцевих правил забудови;
- ◆ оформлення і реєстрації прав на землю;
- ◆ справляння плати за земельні ділянки;
- ◆ спрямування коштів, отриманих від приватизації земельних ділянок, на розвиток соціальної сфери, сприяння формуванню адаптованого до вимог ринку землеустрою;

- ◆ здійснення землеустрою і землевпорядкування;
- ◆ здійснення моніторингу ринку земельних ділянок;
- ◆ виконання інших завдань, спрямованих на розвиток ринку земель несільськогосподарського призначення.

## **5. Правові засади купівлі-продажу земельних ділянок**

Купівля-продаж земельних ділянок здійснюється у відповідності з Порядком посвідчення договорів відчуження земельних ділянок та права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом. Даний Порядок розроблений Міністром України і Держкомземом України та затверджений спільно виданими ними наказом від 6 червня 1996 р. №14/5;48 (із змінами та доповненнями, внесеними згідно з наказом Міністру України та Держкомзему України від 01.06. 98 р. №31/5; 59) з метою забезпечення реформування земельних відносин, удосконалення методів приватизації земельних ділянок, забезпечення умов запровадження земельного обігу відповідно до із Земельного кодексу України, Закону України “Про плату за землю”, Декрету Кабінету Міністрів України “Про приватизацію земельних ділянок”, Указів Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва”, “Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності”, “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” та “Про захист прав власників земельних часток (паїв)”.

Цей порядок застосовується щодо випадків відчуження власниками земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, ведення особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і індивідуального гаражного будівництва, а також відчуження права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом.

Купівля-продаж земельних ділянок громадянами для ведення селянського (фермерського) господарства у місцевих Рад понад площу, що передається безплатно, провадиться з дотриманням вимог Земельного кодексу України.

Рішення відповідної Ради з цього питання є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки та його нотаріального посвідчення.

Громадяни мають право продавати або іншими способами відчужувати (заповідати, дарувати, обмінювати) без зміни цільового призначення земельні ділянки, а також право на земельну частку (пай), посвідчене сертифікатом.

У випадках продажу права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом, переважне право на його придбання мають члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, а також селянські (фермерські) господарства та громадяни, які мають право їх створити.

Договір відчуження земельної ділянки посвідчується в нотаріальному порядку.

У разі продажу земельної ділянки застосовується грошова оцінка цієї ділянки, яка провадиться Державним комітетом України по земельних ресурсах та його органами на місцях за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Продаж земельної ділянки громадянам здійснюється за ціною, визначеною за згодою сторін.

Сплата вартості земельної ділянки, придбаної за договором купівлі-продажу, коли продавцем виступає відповідна місцева Рада, здійснюється шляхом перерахування покупцем відповідної суми на банківський рахунок продавця.

Сплата вартості земельної ділянки, права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом, коли покупцем виступає місцева Рада, а продавцем є громадянин, здійснюється у порядку, визначеному за згодою сторін.

До договору купівлі-продажу, коли продавцем є відповідна місцева Рада, додається рішення цієї Ради про продаж земель-

ної ділянки та план земельної ділянки з визначенням її розмірів. При відсутності плану земельної ділянки він виготовляється землевпорядними та іншими організаціями, які мають на це дозвіл, за рахунок коштів продавця.

До договору купівлі-продажу земельної ділянки якщо продавцем є громадянин, додається державний акт на право власності продавця на земельну ділянку. У випадку, коли продається частина земельної ділянки, нотаріус робить відповідні відмітки на державному акті на право власності продавця на земельну ділянку. Державний акт, на підставі якого була посвідчена угода про продаж всієї земельної ділянки, приєднується до примірника угоди, що залишається у справах нотаріальної контори чи приватного нотаріуса. Відмітка у паспорті з цього приводу погашається відповідною місцевою Радою. Другий примірник державного акта, який зберігається в місцевій Раді, також погашається нею та передається до архіву.

Якщо договір обтяжений заставою землі, то питання купівлі-продажу земельної ділянки вирішуються відповідно до Закону України “Про заставу”.

В усіх випадках до договору відчуження земельної ділянки додається довідка про визначення грошової оцінки земельної ділянки.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки без вказаних у пункті 2.6 документів, у тому числі про сплату вартості земельної ділянки, реєстрації у місцевій Раді не підлягає.

Справляння державного мита при купівлі-продажу земельної ділянки, права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом, здійснюється у відповідності із законодавством України.

Право власності на земельну ділянку виникає після встановлення землевпорядними організаціями меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і одержання державного акта, що посвідчує це право.

## **6. Продаж земельних ділянок несільсько-господарського призначення**

Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення регламентується Указом Президента України “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення” від 19 січня 1999 р. № 32. Даний продаж стосується земель, що перебувають у державній або комунальній власності і запроваджується з метою створення умов для ефективного використання землі, стимулювання підприємницької діяльності, заохочення інвестицій.

Об’єктами купівлі-продажу відповідно до цього Указу є земельні ділянки, на яких знаходяться об’єкти нерухомого майна, в тому числі об’єкти незавершеного будівництва та законсервовані об’єкти, що приватизовані (відчужені) відповідно до законодавства України.

Дія цього Указу не поширюється на:

- ◆ земельні ділянки, надані у користування та передані у власність громадянам України із земель, що перебувають у державній або комунальній власності, для ведення особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель, дачного і гаражного будівництва, садівництва, а також громадянам і юридичним особам України для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- ◆ земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності і не можуть бути передані у колективну та приватну власність.

Продавцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення є:

- ◆ щодо земель комунальної власності – сільські, селищні, міські ради або уповноважені ними органи;
- ◆ щодо земель державної власності – районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим. Рішення про продаж земельних ділянок зазначені органи виконавчої вла-

ди приймають за попереднім погодженням цих питань на сесіях відповідних рад.

Покупцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення можуть бути:

- ◆ громадяни України – суб'єкти підприємницької діяльності;
- ◆ юридичні особи України.

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

Земельні ділянки несільськогосподарського призначення продаються покупцям, яким належать об'єкти нерухомого майна, що розташовані на такій земельній ділянці.

Земельні ділянки несільськогосподарського призначення, що підлягають продажу, щорічно визначаються у переліку, який затверджується радами або уповноваженими ними органами, місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим.

На підставі затверженого щорічного переліку відповідні місцеві державні органи земельних ресурсів розробляють технічний паспорт кожної земельної ділянки, в якому зазначається її правовий режим, кількісні та якісні характеристики, а також проект її відведення.

Положення про технічний паспорт земельної ділянки несільськогосподарського призначення, яка підлягає продажу, затверджується Державним комітетом України по земельних ресурсах.

Громадяни – суб'єкти підприємницької діяльності та юридичні особи України, заінтересовані у купівлі земельних ділянок несільськогосподарського призначення, подають до відповідної сільської, селищної, міської ради або уповноваженого нею органу, місцевої ради або уповноваженого нею органу, місцевої державної адміністрації, Ради міністрів Автономної Республіки Крим заяву (клопотання) установленого зразка.

Зразок заяви (клопотання) та порядок її подання затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Сільська, селищна, міська рада або уповноважений нею орган, місцева державна адміністрація, Рада міністрів Автономної Республіки Крим у місячний строк від дня надходження заяви (клопотання) приймає рішення про продаж земельної ділянки несільськогосподарського призначення.

Рішення сільської, селищної, міської ради або уповноваженого нею органу, місцевої державної адміністрації, Ради міністрів Автономної Республіки Крим є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення між покупцем і продавцем.

Організацію купівлі-продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення здійснюють місцеві державні органи земельних ресурсів.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення підлягає нотаріальному посвідченню і є підставою для оформлення відповідного державного акта на право власності на цю земельну ділянку.

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

Оплата вартості земельної ділянки несільськогосподарського призначення може здійснюватися за згодою сторін із розстроченням платежу.

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

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

Державний акт на право власності на землю реєструється місцевими державними органами земельних ресурсів. Форму державного акта на право власності на землю затверджує Кабінет Міністрів України.

Кошти, одержані від продажу земельних ділянок несільсько-господарського призначення, що перебувають у державній або комунальній власності, у розмірі 90 відсотків зараховуються відповідно до Державного бюджету України або на спеціальні бюджетні рахунки рад, на території яких знаходяться придбані земельні ділянки.

Для компенсації витрат, пов'язаних з організацією продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на рахунки місцевих державних органів земельних ресурсів зараховується 10 відсотків вартості проданих земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебували у державній або комунальній власності.

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

Громадяни – суб'єкти підприємницької діяльності та юридичні особи України, які є власниками об'єктів нерухомого майна, в тому числі об'єктів незавершеного будівництва та законсервованих об'єктів, що приватизовані (відчужені) відповідно до законодавства України, подають відповідно заяву та клопотання про купівлю земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких ці об'єкти розташовані, за зразками згідно з додатками:

- ◆ щодо земель комунальної власності – до відповідної сільської, селищної, міської ради або уповноваженого ними органу;
- ◆ щодо земель державної власності – до відповідної місцевої державної адміністрації, Ради міністрів Автономної Республіки Крим.

У заяві громадянина України – суб'єкта підприємницької діяльності зазначаються відомості про заявника: прізвище, ім'я, по батькові та паспортні дані: серія і номер, ким і коли виданий, місце проживання, ідентифікаційний номер фізичної особи – платника податків та інших обов'язкових платежів, у клопотанні юридичної особи України – найменування,



місцезнаходження, банківські реквізити, організаційно-правова форма, ідентифікаційний код.

До заяви (клопотання) додаються такі документи:

- ◆ копія свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності;
- ◆ договір купівлі-продажу об'єкта нерухомого майна, що знаходиться на земельній ділянці, або інші документи, що посвідчують право власності на нього;
- ◆ державний акт на право постійного користування землею або договір на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди).

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

Сільська, селищна, міська рада або уповноважений нею орган, місцева державна адміністрація, Рада міністрів Автономної Республіки Крим після надходження заяви (клопотання) у термін, визначений Указом Президента України від 19 січня 1999 р. № 32, приймає рішення про відмову в продажі земельної ділянки несільськогосподарського призначення з таких підстав:

- ◆ неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;
- ◆ виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- ◆ стало відомо, що стосовно покупця порушено справу про банкрутство або про припинення діяльності юридичної особи.

Рішення про відмову в продажі земельної ділянки несільськогосподарського призначення доводиться до відома покупця у письмовій формі в установленій термін органом, який прийняв рішення.

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

## **7. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян**

Земельним кодексом України передбачена безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян із земель права державної або комунальної власності. Ця передача здійснюється місцевими державними адміністраціями або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень.

Громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка знаходиться у його користуванні, подає заяву до відповідної місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування за місцезнаходженням його земельної ділянки. Зазначена земельна ділянка передається у власність громадянину на підставі відповідного рішення цих органів та кадастрових матеріалів, що підтверджують її розмір.

Громадянин, зацікавлений в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки, яка перебуває в державній або комунальній власності, для цілей, передбачених Кодексом, подає заяву до сільської, селищної, міської ради або до місцевої державної адміністрації за місцезнаходженням земельної ділянки. У заяві зазначаються бажані розміри і місце розташування ділянки та мета її використання.

Відповідна сільська, селищна, міська рада чи місцева державна адміністрація розглядає заяву і в разі згоди на передачу земельної ділянки у власність дає дозвіл на замовлення проекту її відведення. Склад, зміст проекту відведення земельної ділянки та порядок його розгляду і затвердження встановлюються спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Відповідна сільська, селищна, міська рада чи місцева державна адміністрація у місячний строк розглядає проект відведення земельної ділянки та приймає відповідне рішення.

У разі відмови сільської, селищної, міської ради чи місцевої державної адміністрації у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку. Рішення суду є підставою для розробки проекту відведен-

ня земельної ділянки, перенесення в натуру (на місцевість) і видачі документа, що посвідчує право власності на землю.

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

- ◆ для ведення фермерського господарства – в розмірі земельної частки (паю), визначеної для недержавних сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство;
- ◆ для ведення селянського господарства – до 2 га;
- ◆ для будівництва і обслуговування житлових будинків у сільських населених пунктах – до 0,25 га, в селищах – до 0,15 га, в містах – до 0,1 га;
- ◆ для індивідуального дачного будівництва – до 0,1 га;
- ◆ для будівництва індивідуальних гаражів – до 0,01 га.

Громадяни, які виявили бажання вести фермерське господарство, подають до місцевої державної адміністрації, якщо земельна ділянка перебуває в державній власності, або до сільської, селищної, міської ради, якщо земельна ділянка перебуває в комунальній власності, заяву, підписану головою створеного фермерського господарства.

У заяві на відведення земельної ділянки зазначаються:

- ◆ бажані розмір і місце розташування земельної ділянки;
- ◆ кількість членів фермерського господарства;
- ◆ відомості про досвід роботи в сільському господарстві і наявність кваліфікації або спеціальної підготовки.

Заяву громадянина про передачу земельної ділянки у власність або надання в оренду відповідна місцева державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада розглядає у місячний строк. У разі їх згоди щодо передачі або надання земельної ділянки громадянин замовляє розроблення проекту її відведення.

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

Рішення про передачу у власність або надання в оренду земель громадянам для ведення фермерського господарства приймають відповідні місцеві державні адміністрації або сільські, селищні, міські ради у місячний строк.

## **8. Право дарування, успадкування, обміну та застави земельних ділянок**

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

По договору дарування одна сторона безоплатно передає іншій стороні земельну ділянку у власність.

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

У відповідності з вимогами Земельного кодексу України власник земельної ділянки може передавати земельну ділянку або її частину у власність громадянину, юридичній особі, а також державі або органу місцевого самоврядування за договором дарування.

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

Дарування земель права державної і комунальної власності не допускається.

Громадяни та юридичні особи можуть відмовитися від дарованих земельних ділянок за будь-яких обставин.

Нотаріально посвідчений договір дарування земельної ділянки або її частини є підставою для видачі новому власнику ділянки державного акта на право власності на землю.

Успадкування земельної ділянки виникає на підставі цивільного законодавства за заповітом або законом. У разі успадкування за заповітом право приватної власності виникає на

підставі складеного у відповідності з законодавством заповіту власника земельної ділянки в порядку та в строки, встановлені заповітом і законом. Спадкоємець стає власником землі після проходження процедури вступу до успадкування і реєстрації права власності в державних органах. Успадкування по закону здійснюється в порядку, встановленому законом, у відповідності з правилами спадкування майна родичами померлого.

Згідно з вимогами Земельного кодексу України у разі смерті громадянина право власності на належну йому земельну ділянку або її частину переходить у спадщину за заповітом або законом на підставі цивільного законодавства з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом.

Не допускається подія між спадкоємцями земельної ділянки, якщо це призводить до унеможливлення використання її за призначенням.

За відсутності спадкоємців або у разі відмови від спадкоємства земельна ділянка передається у державну власність.

У разі успадкування земельної ділянки особою, яка не досягла повноліття, її законні представники можуть до досягнення спадкоємцем повноліття передавати цю земельну ділянку в оренду. Свідомство про успадкування земельної ділянки є підставою для видачі спадкоємцю державного акта на право власності на землю.

Земельна ділянка фермерського господарства, яка успадковується, поділу між спадкоємцями не підлягає і передається тому із членів господарства або із членів спадкоємців будь-якої черги, хто виявив бажання вести фермерське господарство. Спадкоємець фермерського господарства повинен відповідати вимогам Земельного кодексу. За наявності декількох спадкоємців спір про переважне право спадкоємця фермерського господарства розглядається в судовому порядку.

Спадкоємці у разі відмови від участі у веденні фермерського господарства мають право на відчуження земельної ділянки шляхом продажу фермерського господарства та одержання відповідної частини спадщини.

**Із судового рішення** право приватної власності на землю виникає у тих випадках, коли судом приймається рішення про

надання чи поновлення права приватної власності на землю громадянина чи юридичної особи.

Дане рішення приймається в порядку судового захисту права власності на землю. Способи захисту передбачені законодавством і відповідають способам захисту права власності на землю взагалі.

До підстав придбання земельної ділянки, що допускаються законом, відносяться:

- ◆ спадкування земельної ділянки;
- ◆ придбання за давністю користування.

Виникнення права приватної власності земельної ділянки за давністю користування нею можливе лише у випадку довгого, відкритого і безперервного володіння землею як своїм власним майном. Тому виключена можливість придбання права власності за давністю користування, якщо майно використовувалось особою на підставі договірних відносин чи якщо на протязі довгого часу основний володар визнавав дане майно своїм.

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

Земельний кодекс України передбачає обмін земельних ділянок. Земельні ділянки, що перебувають у приватній власності, можуть обмінюватися одна на іншу в будь-якому співвідношенні. У разі згоди особи, які бажають обміняти свої земельні ділянки, укладають угоду про обмін, яка підлягає нотаріальному посвідченню. Нотаріально посвідчена угода є підставою для переформування державних актів на право власності на землю.

Угоди з питань дарування, успадкування, обміну земельних ділянок укладаються у письмовій формі та нотаріально посвідчуються.

Угоди щодо земельних ділянок, на яких розміщені будинки, будівлі і споруди, незалежно від прав на ці земельні ділянки, будинки, будівлі і споруди оформляються одним договором.

Договір повинен містити такі умови:

- ◆ сторони угоди (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- ◆ вид угоди;
- ◆ предмет угоди ( кадастровий план та опис земельної ділянки, її правовий режим, у тому числі обмеження і сервітути, кадастровий номер, дані про нерухоме майно, розміщене на земельній ділянці);
- ◆ підстави набуття особою прав на земельну ділянку і розміщене на ній нерухоме майно (приватизація, купівля, успадкування);
- ◆ відомості про відсутність заборон на здійснення угод щодо даної земельної ділянки і тісно пов'язаного з нею нерухомого майна;
- ◆ відомості про відсутність або наявність обтяжень земельної ділянки правами третіх осіб (застава, оренда, особливий режим використання, сервітути, майнові права тощо);
- ◆ дата передачі прав на земельну ділянку;
- ◆ ціна угоди;
- ◆ зобов'язання сторін.

Угоди щодо земельних ділянок вважаються укладеними з дня їх нотаріального посвідчення.

Застава земельної ділянки – це спосіб забезпечення виконання зобов'язань.

З огляду на застава кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення з вартості заставленої земельної ділянки переважно перед іншими кредиторами. Застава (іпотека) земельної ділянки виникає у зв'язку з договором чи законом.

Предметом застави (іпотеки) може бути земельна ділянка, що перебуває у власності громадянина чи юридичної особи, або частка в праві спільної власності на земельну ділянку та земельна ділянка, яка може бути відчужена заставодавцем і на яку може бути звернено стягнення.

Предметом застави може бути земельна ділянка, яка переходить у власність заставодавця після укладення договору застави.

Предметом застави не можуть бути земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності, приватизація яких заборонена відповідно до вимог Земельного кодексу України.

Земельна ділянка, що перебуває у спільній власності, може бути передана у заставу лише за згодою всіх власників.

Земельні ділянки, які перебувають у громадян та юридичних осіб на праві власності або оренди, за згодою власника можуть бути передані в заставу для забезпечення кредитних організацій. Якщо в заставу передається частина земельної ділянки, попередньо встановлюються її межі. Особливості застави земельної ділянки регулюються законом.

## **9. Придбання права власності на земельні ділянки, зайняті об'єктами незавершеного будівництва та автозаправними станціями**

Особливості регулювання придбання права власності на земельні ділянки, зайняті об'єктами незавершеного будівництва, визначаються вимогами Указу Президента України “Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва” від 28 травня 1999 р. №591.

Відчуження об'єктів незавершеного будівництва, що є в комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування.

Покупцями об'єктів незавершеного будівництва можуть бути:

- ◆ громадяни України;
- ◆ громадяни іноземних держав;
- ◆ особи без громадянства;
- ◆ юридичні особи, зареєстровані на території України, у статутному фонді яких відсутня частка державної власності;
- ◆ іноземні юридичні особи.

Покупці об'єктів незавершеного будівництва можуть придбати разом з об'єктами незавершеного будівництва земельні



ділянки, відведені у встановленому порядку для будівництва. За бажанням покупців земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти незавершеного будівництва, надаються їм у довгострокову оренду. Земельні ділянки, що не підлягають продажу згідно вимогами Земельного кодексу України, надаються в довгострокову оренду з правом першочергового їх придбання орендарем у разі зняття заборони на передачу зазначених ділянок у недержавну власність.

Іноземним юридичним особам, громадянам іноземних держав, особам без громадянства, спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням за участю іноземних юридичних осіб, земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти незавершеного будівництва, не продаються, а надаються лише в довгострокову оренду.

Рішення про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва приймаються Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями (органами приватизації).

Для включення об'єкта незавершеного будівництва до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, органи, які здійснюють управління відповідними об'єктами незавершеного будівництва, подають органам приватизації такі документи:

- ◆ проектно-кошторисну та технічну документацію щодо об'єкта незавершеного будівництва;
- ◆ довідку про відведення земельної ділянки, про об'єкт незавершеного будівництва, а в разі відсутності такого відведення – пояснення про його причини.

Приватизація об'єктів незавершеного будівництва здійснюється шляхом:

- ◆ продажу на аукціоні, за конкурсом;
- ◆ викупу (за наявності одного покупця);
- ◆ передачі на умовах відповідного договору (включаючи договір оренди або договір про спільну діяльність) особам, які можуть бути покупцями, для завершення будівництва або внесення до статутного фонду господарського товариства як внеска держави з наступною приватизацією в установленому порядку після завершення будівництва відповідного об'єкта, продажу під розбирання.

Функції з управління частками (паями, акціями), що належать державі у майні господарських товариств, до статутних фондів яких передані як внесок об'єкти незавершеного будівництва, до завершення їх будівництва і приватизації в установленому порядку здійснюються відповідно до законодавства.

Переважне право на приватизацію часток (паїв, акцій), що належать державі у майні господарського товариства, надається учасникам господарського товариства, до статутного фонду якого було передано об'єкт незавершеного будівництва.

У разі відсутності рішення про відведення земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, за поданням органів приватизації Державний комітет України по земельних ресурсах та його органи на місцях разом з адміністрацією підприємства, установи, організації, на балансі якої перебуває об'єкт незавершеного будівництва, у місячний термін вживають заходи до відведення земельної ділянки несільськогосподарського призначення, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва.

Вартість земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, визначається Державним комітетом України по земельних ресурсах чи його органами на місцях на підставі експертної оцінки.

Представник органу приватизації і власник приватизованого об'єкта незавершеного будівництва та земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, у п'ятиденний термін після сплати повної ціни продажу об'єкта підписують акт про передачу об'єкта.

Будівельні матеріали, які знаходяться на будівельному майданчику об'єкта незавершеного будівництва, можуть бути продані на аукціоні, за конкурсом, шляхом викупу.

Обов'язковими умовами приватизації об'єктів незавершеного будівництва є:

- ◆ встановлення строку завершення будівництва об'єкта незавершеного будівництва;
- ◆ заборона продажу об'єкта незавершеного будівництва та земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, до моменту завершення будівництва та введення об'єкта в

експлуатацію. У разі неможливості завершення будівництва в установлені строки за наявності відповідних обґрунтувань строки завершення будівництва можуть змінюватися за рішенням органу приватизації та органу місцевого самоврядування з укладенням додаткового договору.

Правове регулювання придбання права власності на **земельні ділянки, зайняті автозаправними станціями**, здійснюється Указом Президента України “Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню” від 29 грудня 1993 р.

Право на приватизацію автозаправних станцій та земельних ділянок мають:

- ◆ громадяни України;
- ◆ громадяни іноземних держав;
- ◆ особи без громадянства;
- ◆ юридичні особи, зареєстровані на території України, у статутному фонді яких відсутня частка державної власності;
- ◆ іноземні юридичні особи.

Приватизація автозаправних станцій та земельних ділянок здійснюється шляхом їх продажу на аукціоні.

Вартість автозаправної станції визначається органами приватизації, виходячи з відповідної вартості з урахуванням індексу інфляції.

Вартість земельної ділянки визначається Державним комітетом України по земельних ресурсах чи його органами на місцях на підставі експертної оцінки.

Порядок укладання договорів купівлі-продажу та оплати автозаправних станцій і земельних ділянок визначається пропорційно їх початковій вартості, виходячи з остаточної ціни продажу на аукціоні.

Право власності покупця на земельну ділянку настає з моменту реєстрації свідоцтва про право власності на автозаправну станцію місцевим органом Державного комітету України по земельних ресурсах, про що робиться відповідний запис у земельно-кадастрових документах і що посвідчується Державним актом на право власності на землю.

# Розділ ІХ

## Правова охорона земель

---

---

### 1. Завдання, зміст і порядок охорони земель

Охорона земель, як визначено Земельним кодексом України, – це система правових, організаційних, економічних, екологічних заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню сільськогосподарських та лісових угідь для інших потреб, захист від шкідливого природного і антропогенного впливу, на відтворення родючості ґрунтів, продуктивності земель лісового фонду, забезпечення режиму земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Охороні підлягають усі землі незалежно від їх призначення, форми власності і господарювання.

Вимога охорони земель торкається усіх її користувачів як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського напрямку, а також державних органів і посадових осіб, що вирішують питання землекористування.

Завданнями охорони земель є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель.

Головною турботою повинна бути охорона цінних родючих сільськогосподарських угідь. Для потреб промисловості і будівництва дозволяється відводити землі гіршої якості. Орні та інші цінні для сільського господарства угіддя можуть вилучатись лише у виключних випадках, коли відсутні інші варіанти відведення.

У землеробстві охорона родючості земель – щоденний обов'язок сільськогосподарських підприємств, яка виявляється для них непростим завданням. Це – збереження і покращання ґрунтів, попередження деградації і пошкодження земель від ерозії, інших негативних наслідків господарської діяльності.

Необхідне стимулювання впровадження екологічно безпечних технологій виробництва і проведення комплексу агротехнічних, меліоративних та інших ґрунтозахисних заходів; повинні вводитись у практику науково обґрунтовані нормативи землекористування, що представляють собою оптимальну структуру використання землі. З цією метою здійснюється міжгосподарський і внутрігосподарський землеустрій.

Правова охорона земель має певний зміст. Гарантом забезпечення охорони земель виступає держава. Охорона земель забезпечується шляхом проведення охоронних заходів та визначення видів і методів їх здійснення.

Охорона земель включає:

- ◆ обґрунтування і досягнення раціонального землекористування;
- ◆ захист сільськогосподарських та лісових угідь від необґрунтованого вилучення їх для інших потреб;
- ◆ захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, пересушування, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- ◆ охорону перезволожених земель;
- ◆ попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;
- ◆ консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

З метою забезпечення екологічної і санітарно-гігієнічної безпеки громадян здійснюється стандартизація і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів шляхом прийняття комплексу взаємопов'язаних нормативних документів, які визначають взаємопогоджені вимоги до об'єктів, що підлягають стандартизації і нормуванню.

Згідно з вимогами Земельного кодексу України нормативні документи із стандартизації в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів повинні містити:

- ◆ основні положення;

- ◆ визначення термінів і понять, класифікації земель та ґрунтів;
- ◆ опис методів, методик і засобів визначення складу земель та властивостей ґрунтів;
- ◆ вимоги до збирання, обміну, оброблення, збереження, аналізу інформації та програмування кількісних і якісних показників стану земельних ресурсів;
- ◆ метрологічні норми, правила, вимоги до організації робіт;
- ◆ інші нормативи із стандартизації в цій галузі.

У галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються такі нормативи:

- ◆ екологічної безпеки землекористування;
- ◆ якісного стану ґрунтів;
- ◆ гранично допустимого забруднення ґрунтів;
- ◆ показники деградації земель та ґрунтів;
- ◆ технологічні нормативи використання сільськогосподарських угідь.

Нормативні документи із стандартизації в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів затверджуються Держкомземом України.

Поліпшення стану деградованих земель здійснюється шляхом рекультивациі.

Рекультивациа порушених земель, як визначається Земельним кодексом України, – це комплекс організаційних, технічних і біотехнічних заходів, спрямованих на поліпшення стану земель, відновлення ґрунтового покриву на певній території та продуктивності порушених земель.

Планування, проектування та виконання робіт, пов'язаних з рекультивациєю порушених земель, здійснюється за умови:

- ◆ визначення мінімально необхідних розмірів земельних ділянок, які були порушені, їх якості та грошової оцінки, а також обсягів фінансування, необхідних для реалізації землеохоронних заходів;
- ◆ виконання в установленому порядку робіт, які передбачають пошарове, відповідно до структури ґрунтового

профілю, зняття і роздільне складання верхнього, найбільш родючого та наступних шарів ґрунту;

- ◆ врахування особливо цінних продуктивних земель, а також земель, які перебувають під природно-заповідними, історико-культурними і курортно-рекреаційними об'єктами;
- ◆ виявлення та попередження можливих негативних екологічних наслідків порушення земель, його впливу на екологічний стан і якість земельних ресурсів на прилеглих територіях;
- ◆ виявлення та попередження можливого негативного впливу відвалів порід і ґрунтів, забруднених небезпечними речовинами, на здоров'я людини, окремі природні ресурси і довкілля в цілому.

Землі, структура рельєфу, екологічний стан ґрунтів і материнських порід та гідрологічний режим яких зазнали змін унаслідок проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, підлягають комплексній рекультивациі і мають бути приведені у стан, придатний для суспільно корисного їх використання.

Земельне законодавство України передбачає певні вимоги щодо охорони земель від забруднення небезпечними речовинами.

Господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин, забороняється.

Нормативи гранично допустимих концентрацій небезпечних речовин у ґрунтах, а також перелік цих речовин затверджуються органами виконавчої влади у галузі охорони довкілля і санітарно-епідеміологічного нагляду за погодженням з органами виконавчої влади з питань аграрної політики, лісового і водного господарства.

Забруднені небезпечними речовинами земельні ділянки використовуються з встановленими обмеженнями, з обов'язковим дотриманням вимог щодо запобігання їх небезпечному впливу на здоров'я і добробут людини, природні ресурси та довкілля.

Результати обстеження і вимірювання рівнів забруднення ґрунтів враховуються під час прийняття рішень щодо надання земельних ділянок у користування або їх вилучення з обороту, зміни характеру і режиму використання земель, а також щодо залучення нових земельних ділянок для цільового використання.

Умови використання та охорони забруднених земель обов'язково узгоджуються з органами санітарно-епідеміологічного нагляду.

## **2. Стимулювання охорони земель**

Згідно з вимогами Земельного кодексу України економічне стимулювання охорони земель спрямоване на посилення заінтересованості власників і користувачів, у тому числі орендарів, у збереженні та відтворенні родючості ґрунтів, захисті земель від негативних наслідків виробничої діяльності.

Стимулювання охорони земель включає: надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель.

Дана норма є центральною серед форм стимулювання щодо охорони земель. Законодавець не уточнює форм можливого заохочення, залишаючи їх на розсуд державних органів – виконавців закону. Однак, якщо спробувати проаналізувати дії державних органів, то можна виділити три основні форми заохочення:

- ◆ пільги під час плати за землю;
- ◆ компенсація за рахунок державного бюджету частки чи повної вартості капітальних робіт, виконаних власниками і користувачами угідь;
- ◆ взяття на рахунок держбюджету усіх або частки витрат власника чи користувача землі, необхідних для підтримання результатів виконаних робіт.

У фінансовому відношенні найбільш прийнятна для бюджету перша форма. Вона повинна полягати в тому, що, не дивля-



чись на підвищений чистий прибуток, що отримується користувачами земельних ділянок, ставка земельної плати не повинна підвищуватися хоча б на протязі того строку, за який окупляться зроблені вкладення. Після закінчення даного строку підвищення ставки платежів повинно бути помірним для того, щоб власник землі зміг регулярно отримувати прибуток на ту суму коштів, яку він витратив.

Друга і третя форми бажані в тих випадках, коли порівняно невелика підтримка з боку держбюджету буде стимулювати власників і користувачів землі вкладати власні кошти в заходи щодо капітального покращання і захисту своїх угідь. Ці форми можуть служити альтернативою одностороннім меліоративним і захисним роботам, що повністю виконувались за рахунок держави. У цих випадках держава може претендувати на частку тих земельних прибутків, які підвищились внаслідок здійснення меліоративних робіт.

В усіх випадках впровадження в життя норм, що розглядаються, вимагає суттєвого підвищення авторитету державної землевпорядної служби. Дана служба повинна не лише засвідчувати сам факт і корисність результатів робіт, що проводяться власниками землі, їх вартість, вплив на навколишні землі тощо. Землевпорядна служба повинна завчасно знайомитися з проектами меліорації і захисту земель, погоджувати місця, строки і порядок виконання робіт, контролювати їх проведення, брати на себе відповідальність за їх результати.

1) виділення коштів із державного або місцевих бюджетів власниками угідь для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їх вини. Тут мається на увазі перш за все рекультивация земель, раніше тимчасово наданих гірничим підприємствам та іншим користувачам. Однак кошти для рекультивации виділяються (в тому числі із держбюджету) не власникам землі, а організаціям, що пошкодили ці землі, на які покладаються обов'язки здійснити рекультивацию земель і передати їх власникам чи користувачам. Головним тут слід вважати зобов'язання держави надавати (повертати) рекультиво-

вану землю попереднім власникам землі, які будуть мати економічний стимул для її подальшого використання.

Цим забезпечується стабільність використання землі. Якщо власник землі знає, що земля буде йому повернена, він буде приділяти увагу проекту рекультивациі і якості робіт; можна чекати, що він проявлятиме необхідну зацікавленість щодо свого майбутнього землекористування, починаючи зі стадії відведення частки його землі в тимчасове користування.

Однак не у всіх випадках площі гірничих виробок на сільськогосподарських площах удається повернути в сільськогосподарське чи лісгосподарське виробництво. Якщо вони досить великі, їх вирівнювання та окультурення може обійтись занадто дорого. В таких випадках, можливо, на кар'єрі, що утворився, доцільно створити водоймище чи відвести його для інших потреб (наприклад, садівництва, заліснення тощо). У даному випадку не обов'язково нове угіддя буде повернено попередньому власнику (він сам не завжди буде вимагати такого повернення). Тому зобов'язання держави повернути рекультивовані землі попередньому власнику можна було б обмежити тими умовами, які будуть закладені в проектах рекультивациі;

2) звільнення від плати за землі, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану згідно з відповідними програмами. Дане правило впливає з того, що в період освоєння нових чи меліорування земель, що уже використовуються, ці угіддя є безгосподарними. Звільнення від плати за такі ділянки видається навіть не пільгою, а фінансово-правовим виразом відомого економічного факту. В теперішній час більшість меліоративних проектів не містять повного переліку намічених робіт, тобто не передбачають точних строків їх початку і закінчення. Це суттєва прогалина. Приведена норма в Земельному кодексі може бути корисною для усунення згаданої прогалини. Разом з тим закон не передбачає альтернативного варіанта регулювання, тобто продовження строку виплати за освоювану ділянку. Даний варіант і більш справедливий, і більш вигідний для державної "казни", так як

невиплачені власником суми не пропадають для нього зовсім, а лише будуть виплачені пізніше. Для цього є і економічні підстави: після проведення меліорації ділянка повинна давати більше доходу, ніж раніше. Згаданий варіант регулювання має важливе дисциплінуюче значення. Він створює перепони щодо проведення недостатньо продуманих меліоративних робіт, у ході яких ні суспільство, ні власник землі користі не отримують;

3) часткову компенсацію власнику землі з коштів державного бюджету за зниження доходу, яке виникло внаслідок тимчасової консервації земель, порушених не з вини власника землі. У даному випадку складається ситуація, подібна до тимчасового вилучення сільськогосподарських земель для гірничодобувних підприємств. Різниця лише в тому, що тимчасове вилучення здійснюється легально, так що наслідки виявляються передбаченими, тоді як випадок, що розглядається, відноситься до непередбачуваних порушень. Наприклад, якщо поверхня поля осідає під дією гірничих виробок, то дане поле необхідно переводити в розряд тимчасово непридатних угідь. На відповідне гірничодобувне підприємство лягає обов'язок привести поле в належний стан, хоча площа цього поля ніколи підприємству не відводилась і не повинна була відводитись.

Можливі й інші випадки консервації землі: у випадку її хімічного забруднення сполуками промислового виробництва, зупинення проведення на ній меліоративних робіт, непередбаченого підтоплення чи засолення тощо. Однак в обох останніх випадках необхідна допомога постраждалому господареві не за рахунок державного бюджету, а за рахунок державного страхування.

Можливі також відповідні виплати не лише за рахунок бюджету. Якщо порушення викликані роботами гірничодобувного підприємства, то відповідно до вимог Земельного кодексу компенсація повинна виплачуватися за рахунок підприємства, що спричинило шкоду. Початково відшкодування повинно виплачуватися у формі страхового заохочення; однак свій ризик від впливу на ґрунт гірничих виробок повинно відшкодувати знову-таки гірничодобувне підприємство в розмірі неотриманого господарством доходу.

### **3. Правове забезпечення захисту ґрунтів**

Необхідність земельної реформи в Україні викликана проведенням широкомасштабної економічної реформи. Цілком природно, що найбільша потреба в реформуванні земельних відносин відчувається у сільському господарстві, де земля відіграє роль основного засобу виробництва.

Як показує світовий досвід, земельна реформа є складним і багатогранним комплексом заходів, спрямованих на реалізацію основних цілей:

- ◆ здійснення переходу від монополії до різних форм власності на землю;
- ◆ забезпечення соціальносправедливого та економічно обґрунтованого перерозподілу земель і створення рівних умов для всіх форм господарювання на землі;
- ◆ створення економічного та юридичного механізмів регулювання земельних відносин, що складаються як у процесі, так і в результаті їх реформування з метою забезпечення раціонального використання й охорони земель;
- ◆ зупинення процесів деградації землі та інших пов'язаних із нею природних ресурсів, їх відновлення й розширене відтворення.

Здійснювана в Україні земельна реформа виявила недостатню врегульованість питань охорони як земельного фонду країни в цілому, так і окремих категорій та видів земель.

Основа юридичної демонополізації земельної власності в Україні закладена Законом України від 30 січня 1992 р. “Про форми власності на землю”. Ним поряд із державною запроваджено колективну і приватну власність на землю. Всі вони оголошені рівноправними. У зв'язку з цим землекористувачів, які мають різні форми власності на землю, потрібно зобов'язати проводити комплекс заходів щодо збереження та відтворення земельного фонду країни. Діюче законодавство зобов'язує власника землі використовувати землю за призначенням відповідно до умов її надання. Проте Закон не встановлює обмежень у напрямі цієї діяльності, тому вона може бути різноманітною, але

лише у межах сільськогосподарського виробництва. При цьому господарювання на землі має вестися найефективніше і найраціональніше згідно із затвердженим проектом внутрішньогосподарського землевпорядкування. Йдеться про заходи, які підвищують родючість землі і в основі яких лежать ґрунтовідновні технології виробництва, що позитивно впливають на екологічний стан території землекористування. Розумне, науково обґрунтоване використання землі повинне сприяти відновленню все нових і нових якісних показників ґрунтів і як результат – підвищенню родючості землі та зростанню врожайності сільськогосподарських культур.

Нові законодавчі акти суттєво розширюють коло людей, які бажають реалізувати своє конституційне право власності на землю. Рівень освіти, професійні знання можуть бути різними, тому світосприймання і реалізація законодавчих положень про збереження й відтворення ресурсного потенціалу ґрунтів земельного фонду України також різні. З іншого боку, із земельного кодексу випливає, що землі, які знаходяться у колективній власності, мають водночас двох власників: сільськогосподарське підприємство як юридичну особу та громадян – членів цього підприємства. Така ситуація суперечить природі й загальноновизнаним принципам права власності, згідно з якими це право може належати лише одному суб'єктові. Дана обставина породжує нечітку відповідальність за зміну якісних показників родючості ґрунту і реалізацію програми захисту агроценозу від деградації. Практика свідчить, що у країнах із вільною ринковою економікою структура інститутів земельної власності збігається із загальноцивілістичною структурою власності. Вона передбачає їх поділ на два основних інститути: публічну власність на землю і приватну, що в Україні конституційно закріплено, а саме – публічна власність, яка охоплює державну і комунальну, та приватна, що охоплює приватну власність фізичних і юридичних осіб.

Світовий досвід має приклади ефективного розв'язання проблеми охорони ґрунтів, підтримання їхньої родючості на високому рівні як основи сталого розвитку держави та суспіль-

ства в цілому. Так, у 1985 р. Конгресом США був прийнятий Закон “Про гарантоване забезпечення продовольством”. Згідно з ним для участі у багатьох програмах Міністерства сільського господарства США всі землевласники, в тому числі фермери, мають розробити і впровадити на сильноеродованих землях спеціальний ґрунтоохоронний план, погоджений із Службою охорони ґрунтів. При цьому фінансова допомога надається тим фермерам, які застосовують ґрунтозахисне землеробство і здійснюють ґрунтозахисну організацію території своєї ферми. З 1990 р. практично усі фермерські господарства уклали контракти із Службою охорони ґрунтів і гарантували їх реалізацію до 1995 р. Це зумовило принципово новий рівень охорони та стабілізації родючості ґрунтів, який забезпечує сталий і високоефективний розвиток сільськогосподарського виробництва.

В умовах перехідного періоду економіки в Україні землю та ґрунти здебільшого розглядають як джерело і засіб одержання максимального (особливо за орендних відносин) прибутку. З одного боку, це наслідок нерозуміння необхідності збереження та охорони ґрунтів, а з іншого – недостатність знань для самостійної розробки й здійснення планів оптимізації родючості ґрунтів і захисту їх від водної й вітрової ерозій та інших видів деградаційних процесів. Важко уявити собі, щоб в умовах, коли держава не впливає на спосіб використання земель, які знаходяться у державній, колективній і приватній власності, орендарі дбали про підвищення родючості землі. Перед ними стоїть завдання якнайшвидше окупити витрати. Якщо врахувати ту обставину, що в Україні майже повністю ліквідовано систему контролю за раціональним, екологічно безпечним та економічно ефективним використанням і відновленням земельного фонду, споживацький підхід власників та орендарів до землі може стати фатальним щодо наслідків екологічних ускладнень у біосфері.

Отже, держава повинна мати і постійно здійснювати всебічну науково обґрунтовану земельну політику, яка б спрямовувала землекористувачів незалежно від форм власності на збереження та примноження родючості ґрунтів.

У 90-х роках науковими установами УААН і Національним аграрним університетом розроблена й запропонована для впровадження ґрунтозахисна контурно-меліоративна система землеробства. Вона за своїми техніко-економічними параметрами за деякими показниками переважає світові стандарти й передбачає диференційоване використання земельних ресурсів України. За цей проект велика група провідних вчених аграріїв була удостоєна Державної премії України. Останніми роками з відомих причин робота по реалізації цього проекту в Україні майже припинена, але час переконує, що питання охорони ґрунтів із кожним роком набуває актуальності, і роботу по впровадженню ґрунтозахисної контурно-меліоративної системи землеробства потрібно поновити.

Розпорядженням Президента України (№ 34/94 від 17.02.96) та за дорученням Кабінету Міністрів України (№ 22 – 16 33/2 від 19.08.96) Держкомземом, науковими установами УААН розроблено проект Національної програми охорони земель на 1996 – 2000 р. Проте реалізація цього проекту гальмується через фінансово-організаційні питання. Відсутність служби охорони ґрунтів України, фінансовою основою якої повинен бути Закон про плату за землю, не сприяє здійсненню системного, комплексного підходу до розв'язання проблеми охорони ґрунтів. На сьогоднішній день відсутній державний контроль за використанням, охороною і відтворенням родючості ґрунтів землекористувачами незалежно від форм власності. Практично не формуються методологія, критерії, нормативи та принципи ґрунтоохоронного впорядкування сучасних агроландшафтів, а також правових, економічних і соціальних передумов збереження та відтворення родючості ґрунтів. Потрібно негайно створити державні структури для виконання контрольних і адміністративних функцій з метою укладання угод із землекористувачами на проведення ґрунтозахисних, рекультивційних і меліоративних робіт та економічного сприяння охороні ґрунтів. Необхідно надавати компенсації й субсидії тим землекористувачам, які дотримують рекомендацій щодо охорони ґрунтів, і застосовувати штрафні санкції та інші покарання

для тих, хто чисто по-споживацьки експлуатує ґрунти з метою одержання “голого” прибутку. Без вирішення питання охорони ґрунтів у правовому колі усі наукові розробки та організаційні витрати на їх реалізацію будуть безрезультатними.

Не слід забувати уроки історії, коли у повоєнні роки нещадна експлуатація земельного фонду країни призвела до катастрофічних пилових бур 1955 – 1972 р.р., для локалізації яких довелося виконати великий обсяг протиерозійних робіт і виділити значні кошти на захист земельного фонду країни. У нинішніх умовах фінансово-економічної кризи своє вагоме слово в розв’язанні проблеми охорони ґрунтів повинні сказати юристи, створивши для цього правові основи.

#### **4. Проблеми охорони агроландшафтів України**

Сучасні агроландшафти – це складна система, створена з різних елементів агроєкосистем (рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження тощо) і розташованих між ними незначних ареалів лісів, чагарників, природних лук, боліт, торфовищ. Вони являють собою екологічну різноманітність і структуру агроландшафту, що тісно пов’язані як з його стабільністю, так і з продуктивністю.

Нині природних ландшафтів, не порушених господарською діяльністю, майже не залишилося. В 60–80-х р. відбулася їх значна трансформація за рахунок надмірної розораності схилкових земель, освоєння значних площ лісів і чагарників у сільськогосподарські угіддя, промислового та меліоративного будівництва.

Техногенне навантаження на природні ландшафти окремих територій України від часу становлення в певних випадках природокористування майже катастрофічне. Проведений аналіз структури сільськогосподарських угідь на ключових річкових і балкових водозборах сільськогосподарських підприємств свідчить про те, що склад і співвідношення сучасного агроландшафту різко погіршилися порівняно з минулими роками. Збільшилася розораність схилкових земель і як наслідок – змен-



шилися площі кормових угідь, чагарникових та лісових масивів, заповідних охоронних територій тощо. В той же час значно зросли урбанізовані та індустріальні території.

У цілому антропогенне навантаження на перетворення агроландшафтів збільшилося в 1,5 – 2 рази. Екосистеми агроландшафтів значно спрощені, їхній видовий склад, екологічна розмаїтість угідь і зв'язки між компонентами ландшафту порушені, деградується ґрунтовий покрив, а на деяких територіях активувались ерозійні та інші негативні процеси.

За останні 30 років площі еродованих земель зросли у 2,5 рази, в тому числі еродованої ріллі – у три рази. Внаслідок ерозійних процесів щорічний змив ґрунту з розораних схилових земель досягає 460 млн т У ньому міститься 11 млн т гумусу, 0,5 – азоту, 0,4 – фосфору і 7 млн. т. калію. Найбільший змив ґрунту зафіксовано в Чернівецькій (27,8 т/га), Харківській (24), Тернопільській (24,5), Закарпатській (23,3 т/га) областях. Недобір сільськогосподарської продукції на еродованих землях щорічно становить 8 – 9 млн т у зерновому обчисленні.

Поряд з ерозійними процесами спостерігається інтенсивна деградація схилових земель унаслідок зсувів, обвалів, опливів. Ці явища дуже поширені в Закарпатській, Івано-Франківській, Львівській, Миколаївській, Харківській та Чернівецькій областях.

Великі площі земель у Волинській, Донецькій, Івано-Франківській, Львівській і Тернопільській областях порушені ерозійно-провальними карстовими явищами, де лесовидні суглинки підстилаються вапняками. Карстова напруженість тут становить 1,4 – 2,1 млн га.

У зоні Полісся інтенсивно збільшуються площі заболочених земель. У загальній площі сільськогосподарських угідь перезволожений ґрунтів 27, а заболочених 11 відсотків. Широкомасштабне проведення в 60 – 80-х р. меліоративних робіт по осушенню перезволожений і заболочених земель, випрямленню та поглибленню русел річок, стариць призвело до значного зниження рівня ґрунтових вод. Унаслідок цього знизилась інтенсивність змочування ґрунтового профілю, особливо піщаних і торфових ґрунтів, спричинивши розширення дії ерозії у Во-

линській, Львівській та Рівненській областях. Тут за останні 15 – 20 років кількість дефльованих земель збільшилася в шість разів. Під впливом прогресуючої вітрової ерозії та через неадекватне використання землі значно погіршилися. Виникла потреба у створенні на окремих масивах полезахисних лісосмуг і зміні структури посівних площ основних сільськогосподарських культур.

Виявлено тенденцію до збільшення площі земель із кислими ґрунтами. Зокрема, за 1985 – 1995 р. їхня кількість у Кіровоградській області зросла до 88,9 відсотків, Закарпатській – 86,5, Івано-Франківській – 77,9, Вінницькій – 64,3 та Львівській – до 50,22 відсотків.

На значних площах орних земель у Дніпропетровській, Івано-Франківській, Львівській, Одеській, Рівненській, Харківській і Чернівецькій областях кількість гумусу зменшилася на 0,3 – 0,4 відсотки. У цілому його вміст в орному шарі більшості ґрунтів нижчий від критичного рівня, що негативно позначається на їхній родючості. Щорічний винос гумусу в цих областях зростає на 1,8 – 2,4, а на деяких полях – на 24,5 – 52,5 т/га.

Водночас з ерозійними та іншими негативними процесами значні площі земель у районах розробки корисних копалин (Дніпропетровська, Донецька, Запорізька, Львівська, Луганська, Чернівецька та інші області) забруднюються важкими металами, нафтопродуктами, газопиловими викидами, скидами стічних вод). Ці процеси охоплюють вже не окремі масиви, а цілі системи агроландшафтів. Якщо їх не зупинити, то екологічні наслідки можуть бути катастрофічними не тільки для України, а й для всієї Центральної Європи.

Таким чином, можна говорити про “екологічну експансію” суспільства на навколишнє середовище, що вимагає негайного вирішення питання оптимізації агроландшафтів. Формування просторової структури агроландшафту – один із важливих шляхів її оптимізації. Необхідна така територіальна організація агроландшафту, яка могла б суттєво змінити його саморегуляцію, підвищити стійкість проти деструктивних процесів.

Отже, назріла потреба створити організовану мозаїку екологічно сталих і несталих елементів агроландшафту, які мали б

високий ступінь саморегуляції з мінімальними витратами енергії та ресурсів.

До екологічно стійких факторів належать:

- ◆ локальний водний режим, регулювання поверхневого стоку і його раціональне використання;
- ◆ захист ґрунтів від водної ерозії та дефляції, підвищення їхньої родючості;
- ◆ життєвий простір для дикої флори і фауни;
- ◆ генофонд запилювачів та ентомофагів;
- ◆ функціонуючі трофічні ланцюги.

До екологічно нестійких належать:

- ◆ висока розораність території, особливо в умовах складного рельєфу, в тому числі водозборів малих річок;
- ◆ ерозійні процеси, що перевищують регіональні допустимі норми;
- ◆ розораність присітьових схилів, які прилягають до гідрографічної мережі;
- ◆ забрудненість ґрунтових і поверхневих вод залишками пестицидів;
- ◆ від'ємний баланс гумусу та поживних речовин в агрофітоценозах тощо.

У сучасних умовах, коли надто дорогі енергія і ресурси, особливо мінеральні добрива, підтримувати високу продуктивність екологічно несталих агроєкосистем економічно недоцільно. Наприклад, щоб на сильноеродованих землях одержати врожайність зернових 35 – 40 ц/га, необхідно витратити велику кількість пального, органічних і мінеральних добрив, пестицидів, здійснити протиерозійні заходи. Здебільшого ці витрати не окупаються, тобто вирощування сільськогосподарських культур на вказаних землях економічно не вигідне.

У такому разі доцільніше вивести згадані землі з ріллі на оздоровлення (консервацію), де від них матимуть максимальну віддачу. В результаті буде досягнутий максимально можливий економічний ефект, поліпшиться структура агроландшафту, що у багатьох випадках сприятиме саморегуляції процесів

в агроекосистемах, відновленню флори і фауни, одним словом, створенню екологічної рівноваги в агроландшафтах.

Для виконання вищезгаданих робіт потрібний насамперед, ландшафтно-екологічний аналіз території, тобто дослідження інтенсивності ерозійних процесів та стану водних ресурсів. Лише на основі цих матеріалів можна встановити оптимальне співвідношення окремих ланок агроландшафту. При цьому слід виходити з такого загального положення: зв'язок “лісистість – коефіцієнт стоку” дасть змогу встановити для різних ландшафтних умов лісистість, яка забезпечила б неперевищення заданого рівня або зниження стоку. За такого підходу доцільно всебічно обґрунтувати допустимі в екологічному відношенні значення коефіцієнта стоку і рівня змиву ґрунту.

Необхідну частку штучних біоценозів у складі сільськогосподарських угідь визначають, виходячи з площі орної землі, необхідної людині, – 0,15 і 0,40 га всіх інших угідь. Звідси середня мінімальна питома вага орних земель у складі сільськогосподарських угідь становить близько 40 відсотків.

З біоекологічного погляду мінімальна площа ділянки з природною рослинністю повинна забезпечувати ефективне самовідтворення дикої флори та фауни. З агроекологічного погляду природний біоценоз, який вкраплений у структуру сільськогосподарських угідь, повинен оптимізувати стан агроценозів за рахунок саморегуляції, зокрема трофічних ланцюгів.

Основним критерієм розміщення сільськогосподарських угідь в агроландшафтах і визначення оптимального їх співвідношення має бути висока продуктивність при мінімально можливих витратах ресурсів, у тому числі енергетичних, допустимому рівні ерозії, виносу біогенних елементів, запобіганні забрудненню ґрунтових і поверхневих вод пестицидами.

У світі все більшого визнання набуває точка зору відносно перспективності розробки й використання таких систем землеробства, які б, з одного боку, широко впроваджували засоби інтенсифікації, а з іншого – їх безпечно застосування і створення умов для повнішого використання природних та біологічних факторів. Усім цим умовам відповідає розроблена контур-

но-меліоративна ґрунтозахисна система землеробства (КМСЗ), яка за своєю суттю є еколого-адаптивно-інтенсивною, тобто фактори інтенсифікації застосовуються лише на тій частині території агроландшафту, де найменший ризик для навколишнього середовища і де вони забезпечать максимальну окупність усіх витрат.

Таким чином, здійснюється перехід від концепції антропогенного навантаження на земельні ресурси до концепції її науково обґрунтованої локалізації в агроландшафтах, а також введення ряду обмежень, зокрема на використання сильноеродованих земель.

Такий підхід реалізується розподілом усіх земельних ресурсів на еколого-технологічні групи (ЕТГ). До першої ЕТГ входять орні землі, розташовані на плато і схилах стрімкістю до 3 градусів із повнопрофільними та слабоеродованими ґрунтами, якісний стан яких дає можливість вирощувати всі сільськогосподарські культури. Друга ЕТГ включає орні землі, розміщені на схилах стрімкістю від 3 до 7 градусів, з переважно середньоеродованими ґрунтами. Землі третьої ЕТГ – це схили стрімкістю понад 7 градусів із сильноеродованими ґрунтами, що підлягають залуженню. В сучасних соціально-економічних умовах вести землеробство на них неефективно. Вилучення з ріллі доцільне не лише як захід екологічної охорони ґрунтів, тобто збереження їх в ужитковому стані в майбутньому, а й в економічному відношенні. Нині при дефіциті енергоресурсів, мінеральних добрив, засобів захисту рослин економічно не вигідно обробляти малопродуктивні землі, оскільки віддача їх не еквівалентна витратам.

З метою поліпшення структури агроландшафтів, особливо при високій розораності території, ці землі необхідно вивести з ріллі з подальшим малоінтенсивним використанням або залишити на оздоровлення природним шляхом.

Для розробки нормативів оптимізації агроландшафтів найближчим часом слід здійснити такі заходи:

- ♦ провести обстеження і дати оцінку кожного поля, ділянки, визначити родючість, розробити систему охорони

- грунту від ерозії й при наданні їх в оренду або приватну власність вимагати збереження родючості на рівні, який був на час одержання ріллі;
- ◆ здійснити інвентаризацію меліорованих земель, меліоративних систем, протиерозійних споруд, контролювати їх експлуатацію;
  - ◆ у проектах протиерозійних заходів передбачити комплексну систему охорони ґрунтів і поліпшення екологічного середовища, посилити технічний нагляд за виконанням робіт по проектуванню, будівництву та експлуатації протиерозійно-меліоративних споруд;
  - ◆ вивести з ріллі схилі еродовані (змиті) землі стрімкістю понад 7 градусів на консервацію терміном 10 – 15 років, тобто засіяти їх багаторічними травами, створити сіножати (природні кормові угіддя);
  - ◆ намітити заходи щодо відтворення родючості деградованих земель, створити оазиси, національні парки, розробити нормативи оптимізації структури і розміщення сільськогосподарських культур (агрolandшафтів);
  - ◆ доручити науково-дослідним інститутам у найближчий час розробити й передати обласним, районним інспекторам по охороні навколишнього середовища інструктивні матеріали щодо обліку змиву та розмиву ґрунтів, правила експлуатації протиерозійних гідротехнічних споруд і меліорованих земель, збереження балансу гумусу, виявлення та виведення деградованих земель із ріллі на оздоровлення;
  - ◆ розширити науково-дослідні роботи по охороні земель і підвищенню їхньої родючості при контурно-меліоративній організації території (введення екологічнобалансованих динамічних спеціалізованих сівозмін, конфігурації та розмірів поля, робочих ділянок тощо);
  - ◆ вести строгий контроль за виконанням ґрунтозахисних, меліоративних заходів із збереженням родючості ґрунтів у системі агроекологічного моніторингу;

- ♦ ув'язати комплексні науково-виробничі дослідження по охороні ґрунтів і відтворенню їхньої родючості між науково-дослідними інститутами та закладами освіти, обласними агрохімстанціями, іншими зацікавленими організаціями.

Вищенаведені заходи щодо ліквідації негативних процесів здійснити позачергово, а у майбутньому – для поліпшення агроекологічної та агроекономічної ситуацій в АПК України.

# Розділ X

## Правові форми управління земельними ресурсами

---

---

### 1. Система управління земельними ресурсами

Вирішення нагальних соціально-економічних проблем у процесі розбудови незалежної України нерозривно пов'язане з потребою прискорення управлінських реформ. Великої ваги набувають завдання розвитку та наповнення реальним змістом місцевого самоврядування. Вони зафіксовані в Конституції України – створення надійної економічної бази цієї інституції та досконалих механізмів її функціонування, надійна охорона землі державою.

У кожному розвинутому суспільстві значна частина його багатства представлена землею. Процес “відкриття” цього багатства починається із створення або формування тисяч земельних ділянок у будь-якому суспільстві, розподілу різних прав стосовно кожної з них. Такі права часто розподіляються між власниками, позикодавцями, орендарями та іншими користувачами. Кожне з цих прав для конкретної ділянки землі з часом матиме свою довгу історію.

Що ж це означає для України? В її Конституції зазначається: для розвитку та зміцнення демократичного, соціально справедливого суспільства, яке будується на законах, право приватної власності, включаючи приватну власність на землю, має бути недоторканим.

Проте “захист права” торкається багатьох груп, кожна з яких має в цьому свої інтереси. В результаті виникають конфлікти вже в підході до розуміння “захисту прав”; тому що часто захист прав однієї групи означає обмеження прав іншої групи. Наприклад, якщо суспільство хоче надати високий ступінь захисту власникам нерухомості, тоді захист позикодавців послаблюється. Представлення переваг захисту прав власника часто



означає, що процедури ліквідації невиплаченого боргу шляхом відчуження земельної ділянки у власника стають настільки складними для позикодавця, що останній просто не може одержати у власність земельну ділянку.

Тому розроблення і запровадження раціональних засобів державного управління земельними ресурсами є одним із найактуальніших завдань, його вирішення сприятиме наповненню місцевих бюджетів, заохоченню інвестицій і пожвавленню місцевої економіки, відновленню та розвитку міст, селищ і сільських поселень, поліпшенню їх довкілля.

Це мають бути ринкові і демократичні управлінські засоби, які відповідатимуть Конституції України та загальному напрямку здійснення реформ.

Методи вирішення питань управління міським та сільським землекористуванням, які склалися за часів винятково державної власності на землю та значною мірою збереглися і до сьогодні, не відповідають сучасним вимогам економіки, гальмують її розвиток, не задовольняють потреб фізичних та юридичних осіб. Зважаючи на це, Державним Комітетом України по земельних ресурсах протягом 1997 р. проведені дослідження, спрямовані на створення нових управлінських засобів із залученням найбільш прогресивного досвіду інших країн.

Основними принципами створення в Україні системи управління земельними ресурсами у перехідний до ринкової економіки період є:

- ◆ забезпечення гарантії права власності на землю для розроблення ефективності житлової політики;
- ◆ визначення правового статусу землі для ефективного сільськогосподарського виробництва;
- ◆ офіційне встановлення структури права на землю і власності інвесторів, які вкладають кошти в ринкову економіку країни;
- ◆ стійкий розвиток, який залежить від держави і яка несе основну відповідальність за управління інформацією про власність, вартість землі, режим землекористування навіть у випадку активної участі приватного сектора;

- ◆ раціональне використання як самої землі, так і інформації про землю як ресурсу для забезпечення економічного зростання.

Дані принципи узгоджуються з принципами, розробленими експертами Європейської економічної комісії Організації Об'єднаних Націй, зокрема, відповідно до ст.1 Першого протоколу до Європейської конвенції з прав людини, підписаної в Римі 4 листопада 1950 р. Ці принципи визначають фактори, які слід врахувати при розробці законодавства, організаційної структури, бази даних і карт, а також механізмів фінансування, необхідних для впровадження і обслуговування належної системи земельного кадастру. Йдеться, насамперед, про реєстрацію землі та управління земельними ресурсами.

Основними перевагами, які дає ефективна система управління земельними ресурсами, є:

- ◆ гарантія прав власності і надійний захист прав володіння землею;
- ◆ підтримка системи оподаткування землі;
- ◆ забезпечення гарантій під кредит;
- ◆ розвиток і контроль земельних ринків;
- ◆ охорона державних земель;
- ◆ зниження кількості конфліктів;
- ◆ спрощення землевпорядних робіт при проведенні земельної реформи;
- ◆ підвищення ефективності процесу міського планування землекористування;
- ◆ підтримка заходів щодо охорони земель та використання довкілля;
- ◆ збір статистичних даних.

Впровадження нової системи управління земельними ресурсами, включаючи створення офіційних інформаційних реєстрів землі, – досить складний і трудомісткий процес. Тому не можна недооцінювати важливість проведення глибоких досліджень і детального планування створення системи реєстрації землі та прав на неї.

На початку створення системи управління земельними ресурсами необхідно:

- ◆ визначити потреби в інформації про землю держави та фізичних і юридичних осіб;
- ◆ створити адміністративні структури, аби система управління земельними ресурсами відповідала потребам ринку;
- ◆ вдосконалити або розробити законодавство, яке охоплює аспекти раціонального використання земельних ресурсів і інформацію про землю;
- ◆ створити земельний реєстр, інформація якого відображала б реальні факти;
- ◆ забезпечити встановлення меж земельних ділянок і визначення прав відповідно до розроблених стандартів;
- ◆ забезпечити простий і економічно ефективний доступ до даних, які містяться в системі реєстрації землі і прав на неї;
- ◆ інформувати громадськість про характер інформування системи і її переваги.

## **2. Управління як засіб реалізації земельного законодавства**

Складовою частиною організаційно-правового механізму забезпечення ефективного природокористування в сільському господарстві є управління як засіб реалізації земельного законодавства, як цілеспрямована діяльність уповноважених органів із забезпечення додержання всіма підприємствами, установами, організаціями, іншими юридичними особами агропромислового комплексу та громадянами приписів і вимог чинного законодавства щодо ефективного використання земель, інших природних ресурсів, вжиття необхідних заходів з попередження, припинення і встановлення правопорушень у цій сфері, відновлення порушених прав і законних інтересів власників і користувачів земель та інших природних ресурсів.

Управління природокористуванням у сільському господарстві передбачає забезпечення ефективного, збалансованого науково обгрунтованого, комплексного і цільового використан-

ня земель та інших природних ресурсів, стимулювання відтворення цих ресурсів, захисту агроландшафтів як складних природних утворень (екосистем), гарантування сприятливої екологічної обстановки та безпеки в процесі ведення сільського господарства.

Цьому сприятиме координація сільськогосподарської діяльності суб'єктів агропромислового комплексу щодо використання і відтворення природних ресурсів, стимулювання відтворення природних ресурсів з боку органів загального управління, зокрема:

- ◆ організація комплексного прогнозування у цій сфері, обліку і ведення земельного кадастру;
- ◆ збалансований розподіл та перерозподіл природних ресурсів між суб'єктами сільськогосподарського природовикористання;
- ◆ організація землевпорядних територіально-планувальних робіт, екологічної та землевпорядної експертизи обґрунтувань передачі у власність та надання у використання природних ресурсів;
- ◆ проведення екологічного контролю, стандартизації і нормування;
- ◆ встановлення лімітів використання природних ресурсів;
- ◆ систематичне інформування населення та державних органів про можливі зміни внаслідок сільськогосподарської діяльності;
- ◆ здійснення моніторингу і вирішення спорів у галузі природовикористання.

Управління щодо використання та охорони земель поділяється на державне і місцеве (самоврядне).

Державним органам належить провідна роль в управлінні земельними ресурсами: вони організують і здійснюють землеустрій, земельний кадастр, моніторинг земель, державний контроль за використанням земель, вирішують земельні спори.

Основою державного управління являється принцип надання широких повноважень місцевим органам виконавчої влади, органам самоврядування.

Важливим напрямком управління земельними ресурсами з боку держави являється класифікація земель за категоріями в залежності від їх цільового призначення. Це дозволяє державі, по-перше, перебувати біля джерел визначення призначення земель, не допускати без достатніх підстав переведення їх з однієї категорії в іншу, а по-друге, здійснювати контроль за режимом використання земель в залежності від їх цільового призначення.

Стабільність цільового призначення земель, збереження перш за все сільськогосподарських земель, недопущення їх безпідставного переведення у менш ефективні форми використання завжди являлось наріжним принципом земельного права України.

Органи місцевого самоуправління являються однією із форм народовладдя. Суб'єктом місцевого самоврядування є населення, що мешкає на території місцевого адміністративного утворення. До об'єкта управління, тобто те, на що направлена владна дія населення, закон відносить питання місцевого значення.

До питань управління місцевого значення відносяться:

- ◆ прийняття і зміна уставів муніципальних (місцевих) утворень;
- ◆ володіння, користування і розпорядження муніципальною власністю, в тому числі земельною;
- ◆ місцеві фінанси, формування, затвердження і виконання місцевого кошторису, встановлення місцевих податків;
- ◆ регулювання планування і забудови територій місцевих земельних утворень;
- ◆ контроль за використанням земель на території муніципальних утворень;
- ◆ регулювання використання водних утворень, корисних копалин;
- ◆ благоустрій та озеленення територій місцевих утворень;
- ◆ участь в охороні навколишнього середовища.

### **3. Організаційно-правові форми управління щодо використання та охорони земель**

Залежно від повноважень, структури, мети і завдань, які реалізують державні органи в сфері організації ефективного використання природних ресурсів, можна відокремити такі форми управління: загальнодержавне, галузеве, спеціальне, внутрігосподарське, міжгосподарське.

На рівні загальнодержавних заходів управління щодо землеустрою здійснюються:

- ◆ визначення основного цільового характеру земельних ділянок, розроблення регіональних, комплексних програм раціонального використання та охорони земельних фондів;
- ◆ планування та прогнозування – розробка державних, обласних, районних схем використання земель та їх охорони;
- ◆ розроблення цільових програм меліорації, рекультивації, боротьби з водною і вітровою ерозією ґрунтів.

Галузеві і відомчі завдання землеустрою залежать від характеру виробництва, його особливостей, спеціалізації. До цих завдань відносяться:

- ◆ утворення та вдосконалення усіх форм землекористування;
- ◆ організація господарств, що володіють землею на умовах права власності, а також оренди;
- ◆ раціональна організація території акціонерних товариств, фермерських господарств з метою найбільш ефективного ведення сільськогосподарського виробництва в нових умовах;
- ◆ розроблення заходів, що забезпечують охорону і покращання земель, підвищення родючості ґрунтів, оздоровлення екологічної обстановки, залучення в сільськогосподарське виробництво нових земель, систематичне підвищення врожайності сільськогосподарських культур та продуктивності тваринництва;
- ◆ розроблення заходів, що забезпечують стійкі і оптимальні міжгосподарські економічні зв'язки.

Внутрігосподарське управління здійснюється в рамках конкретних сільськогосподарських підприємств, в тому числі селянських (фермерських) господарств. Воно полягає в раціональному розміщенні виробничих одиниць і господарських центрів, внутрішніх доріг; організації угідь та сівозмін; в улаштуванні території садів, виноградників, ягідників, кормових угідь.

Міжгосподарське управління дозволяє визначати цільове призначення земель, здійснювати міжгалузевий і внутрігалузевий розподіл земельних фондів з метою земельної реформи. З допомогою міжгосподарського управління утворюються нові і змінюються існуючі землеволодіння, розробляються заходи, які забезпечують оптимальні міжгосподарські економічні зв'язки.

Надання земель у власність, оренду та безстрокове спадкоємне володіння, утворення селянських (фермерських) господарств – всі ці заходи здійснюються завдяки впливу міжгосподарського управління.

Загальнодержавне управління щодо використання земельних ресурсів здійснюється Кабінетом Міністрів України, урядом Автономної Республіки Крим, місцевими органами державної виконавчої влади, місцевими органами самоврядування.

Спеціальне управління покладається на уповноважені органи:

- ◆ Міністерство охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки;
- ◆ Державний комітет України по лісовому господарству;
- ◆ Державний комітет України по геології і використанню надр;
- ◆ Державний комітет України по земельних ресурсах;
- ◆ Державний комітет України по водному господарству.

Галузеве управління забезпечує Міністерство аграрної політики України (колишнє міністерство сільського господарства).

Внутрігосподарське управління щодо ефективного використання земель та інших природних ресурсів здійснюють органи самоврядування – загальні збори членів колективного сільськогосподарського підприємства або збори уповноважених, правління цих підприємств; голів селянського (фермерського) господарства, органи управління акціонерних сільськогос-

подарських товариств тощо, які здійснюють управлінські функції у сфері внутрігосподарського використання належних їм відповідно на праві колективної, приватної власності земель або на праві користування окремими земельними ділянками.

Функціонально-правове забезпечення управління та охорони земель передбачає:

- ◆ організацію та порядок здійснення землеустрою (розподіл і перерозподіл земель);
- ◆ ведення контролю за використанням і охороною земель;
- ◆ здійснення моніторингу земель;
- ◆ ведення державного земельного кадастру;
- ◆ вирішення земельних спорів.

#### **4. Поняття і завдання землеустрою**

Землеустрій – це сукупність соціально-економічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території держави, адміністративно-територіальних утворень, господарських структур, що здійснюються під впливом формування суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Як зазначено в Земельному кодексі України, мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища та поліпшення природних ландшафтів.

Основні завдання землеустрою:

- ◆ реалізація земельної політики держави шляхом науково обгрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;
- ◆ інформаційне забезпечення правового, економічного, еколого-економічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на всіх рівнях господарювання (національному, регіональному, локальному, господарсь-



- кому) шляхом розроблення пропозицій щодо встановлення особливого режиму і умов використання земель, наданих у власність чи користування, включаючи оренду;
- ◆ розподіл земель з установами на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливим правовим режимом у місцях проживання і господарювання населення, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж міст, селищ і сіл, меж земельних ділянок власників і користувачів землі (в тому числі орендарів) за єдиною державною системою з юридичним, еколого-економічним і технічним оформленням;
  - ◆ здійснення заходів щодо прогнозування, програмування, організації раціонального використання та охорони всіх земель, незалежно від форми власності на всіх рівнях;
  - ◆ організації територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення і раціональне функціонування сільськогосподарського виробництва, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення складу і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосів і пасовищеоборотів;
  - ◆ розроблення системи заходів щодо збереження і поліпшення природних ландшафтів, відновлення і підвищення родючості ґрунтів, рекультивациі порушених земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, а також щодо консервації деградованих і малопродуктивних земель і запобігання іншим негативним явищам;
  - ◆ організація земель територій населених пунктів зі створенням просторових, економічних, правових і екологічних умов, що забезпечують оптимальні умови проживання населення, ефективного функціонування виробничої

і соціальної інфраструктури з урахуванням вимог містобудівної та іншої документації;

- ◆ організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель;
- ◆ розроблення системи заходів щодо оптимізації та використання земель військово-промислового комплексу в процесі здійснення конверсії.

Розгляд і затвердження землепорядних проектів проводиться у відповідному порядку. Прогнозні матеріали, техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель і схеми землеустрою після погодження їх у порядку, встановленому спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів, розглядаються і затверджуються відповідними органами місцевого самоврядування. Проекти створення нових схем землеволодінь і землекористувань затверджуються після погодження із заінтересованими власниками землі і землекористувачами, а на меліоративних землях – із спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань водного господарства.

Проекти відведення земельних ділянок у постійне користування або надання в оренду із земель права державної чи комунальної власності затверджуються органами виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, які надають і вилучають земельні ділянки. Проекти передачі (продажу) земельних ділянок із земель права державної чи комунальної власності у приватну власність затверджуються органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які передають ці земельні ділянки.

Документи щодо землеустрою територій сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, особистих селянських, фермерських господарств після погодження їх із сільськими, селищними радами, а на меліоративних землях – із спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань водного господарства та районними державними адміністраці-

ями розглядаються і затверджуються власниками землі або землекористувачами. Проекти щодо зміни призначення земель розглядаються і затверджуються органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які надали земельну ділянку у власність або користування за погодженням з відповідними спеціально уповноваженими органами виконавчої влади.

Робочі землевпорядні проекти, пов'язані з упорядкуванням, докорінним поліпшенням та охороною земель, раціональним їх використанням, розглядаються і затверджуються замовниками цих проектів. Прогнозовані матеріали, техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель, схеми землеустрою адміністративно-територіальних утворень, проекти землеустрою території сільськогосподарських підприємств підлягають державній землевпорядній експертизі.

## **5. Роль землеустрою в регулюванні земельних відносин**

Складність і важливість земельної реформи не дають змоги здійснити її швидко й безболісно. Це – дуже відповідальний і довготривалий процес, який повинен базуватися на глибоко продуманому проведенні комплексу землевпорядних робіт, раціональному використанні та охороні земель. Тільки таким шляхом можна досягти очікуваного результату.

В умовах широкомасштабного здійснення земельної реформи на території сільськогосподарських підприємств України відбуваються значні перетворення, які змінили організаційно-правові та організаційно-територіальні форми власності на землю і господарювання на ній, земельні відносини, порушили організацію виробництва й управління ним, знизили ефективність використання земельних та інших ресурсів. У результаті земельних перетворень значно зросла кількість сільськогосподарських та інших землеволодільців і землекористувачів: порушились їхні межі, площі, організація виробництва, території.

Так, за роки земельної реформи в Україні землекористувачів і землеволодільців збільшилося з 0,8 до 23 млн. Крім того, на території колишніх колгоспів та радгоспів утворилося понад 39 тис. селянських (фермерських) господарств і 6,2 млн. власників земельних часток (паїв). Поява такої кількості нових користувачів та власників землі дуже ускладнила регулювання земельних відносин, порушила організацію території господарств, що призвело до далекоземелля, черезсмужжя, вклинення і неправильного встановлення меж новоутворених формувань<sup>1</sup>.

Основним напрямом сучасного землеустрою є оптимізація ландшафтних систем у гармонійному поєднанні економічних, соціальних, екологічних інтересів суб'єктів земельних відносин. Головним принципом створення оптимальних середовищєформуєчих та рекреаційних форм в агроландшафтах (природні луки і пасовища, ліси й захисні лісові насадження, стави, території природоохоронного фонду та інші природні об'єкти) має бути екологічна гармонізація їх із природним середовищем і господарською діяльністю землекористувачів.

Крім того, в межах новоутворених сільськогосподарських підприємств з'явилися значні площі земель, що потребують особливого режиму та умов використання, які мають обмеження і земельні сервітути.

Досвід нашої держави і практика зарубіжних країн показують, що реальним механізмом наведення порядку у використанні земель, регулюванні земельних відносин і впорядкуванні території існуючих та новоутворених формувань може бути тільки землеустрій, у процесі якого розв'язуються правові, соціально-економічні, екологічні та найголовніше – економічні завдання. Тому всі дії, пов'язані з перерозподілом земель, утворенням нових землеволодінь і землекористувань, організацією використання та охорони земель, слід здійснювати тільки в порядку землеустрою, на підставі проектів землеупорядкування території з відповідним економічним і ґрунтооекологічним обґрунтуванням.

---

<sup>1</sup> Землеупорядний вісник. – 2000. – №3. – С.19-20.

У наш час роль та значення землеустрою помітно зменшилася. Так, на початку проведення земельної реформи в Україні за рік складалося до 600 проектів землеустрою, а тепер – одиниці. Це пояснюється тим, що у структурі землевпорядних робіт за вказаний період появилися земельно-кадастрові види робіт, які відповідали фіскальним і політичним цілям держави (перерозподіл земель, їх роздержавлення та приватизація, збір земельного податку).

Зниження ролі держави у здійсненні землеустрою призвело до втрати функції планування як основної в системі управління земельними ресурсами, що порушило комплексність у проведенні землевпорядних робіт.

На сьогодні в Україні ще не затверджена Національна програма охорони земель до 2010 р., не розробляються програми використання та охорони земель по регіонах, що спричиняє деградацію земельного покриву. Через брак коштів майже припинилися роботи з охорони земель (створення захисних насаджень та лісосмуг, будівництво протиерозійних споруд, рекультивація земель). Зазначені види робіт повинні фінансуватися за рахунок бюджетних коштів на підставі обгрунтованих проектних рішень.

При реорганізації колективних сільськогосподарських підприємств (станом на 01.04.2000р.) було створено 12 674 нових агроформувань, з яких 7236 – приватні господарства.

Як правило, ці новоутворені фермерські господарства використовують свої земельні ділянки без належної організації їхньої території та відповідної науково обгрунтованої системи чергування культур, що призводить до виснаження і втрати родючості ґрунтів. Настав час зосередити увагу всіх землевпорядних органів на терміновій розробці проектів організації території цих новоутворених фермерських господарств. Найближчими роками потрібно виконати роботи по землеустрою у 13 тис. нових формувань і в 39 тис. фермерських господарств.

А це значить, що потрібно скоригувати території цих господарств, відновити ґрунтові обстеження як базові для диференціації землі за напрямками використання, оновити плано-

во-картографічний матеріал та розробити проекти землеустрою з коригуванням сівозмін і розробкою бізнес-планів на кожне господарство.

В основі проекту землеустрою господарства повинна знаходитись агроекологічна оцінка його території, що забезпечить раціональне використання земель, оптимізацію складу і розміщення земельних угідь, сільськогосподарських культур та системи сівозмін.

З метою поліпшення організації використання сільськогосподарських угідь, охорони і відтворення родючості ґрунтів у проектах землеустрою обов'язково мають визначитись обсяги щодо вилучення малопродуктивної ріллі з активного обробітку з урахуванням природних, економічних умов конкретного регіону, сільськогосподарського підприємства, даних агрохімічної паспортизації.

Крім того, в проекті землеустрою повинне бути і правове обґрунтування (встановлення правового режиму та умов користування землею, оформлення прав власності або користування і підготовка документів, які посвідчують це право, створення умов для регулювання внутрішньогосподарських земельних відносин). Важливу роль у складанні проектів землеустрою новоутворених формувань повинні відіграти філіали Інституту землеустрою УААН, які мають певний досвід у проведенні вказаних робіт, а також необхідні планово-картографічні матеріали.

Із вищевикладеного можна зробити висновок, що в ході земельної реформи роль землеустрою зростає. Безперечно, ця проблема має реалізуватися через нову систему відносин власності на землю та землекористування; механізм економічного управління охороною, раціональним використанням земель та підвищення родючості ґрунтів; розробку розпорядчих і контрольних функцій; системне здійснення землевпорядкування, державного фінансування робіт із землеустрою та охорони земель; застосування економічних важелів впливу на суб'єкти землекористування.

За цих умов вкрай необхідне на державному рівні прийняття законів України “Про землеустрій”, “Про охорону земель” і затвердження Національної програми охорони земель до 2010 р.

## **6. Поняття та зміст державного земельного кадастру**

Державний земельний кадастр – це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, їх кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів.

Державний земельний кадастр є основою для ведення всіх інших галузей кадастрів.

Держава в особі спеціально уповноваженого органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів гарантує достовірність даних державного земельного кадастру і несе майнову відповідальність за шкоду, заподіяну власникам землі і землекористувачам. За видачу недостовірної інформації посадові особи притягуються до відповідальності згідно із законом.

Призначенням державного земельного кадастру є визнання факту виникнення або припинення права власності та права користування земельною ділянкою і забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою.

Основними принципами державного земельного кадастру, як передбачає Земельний кодекс України, є:

- ◆ забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки у межах України;
- ◆ запровадження єдиної системи просторових координат та ідентифікації земельних ділянок;
- ◆ забезпечення єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності.

Відомості державного земельного кадастру підлягають обов'язковому застосуванню під час планування використання і охорони земель, у ході відбору оптимальних варіантів ділянок для їх надання і вилучення, у разі вчинення угоди з землею, визначення величини платежів за землю, проведення землеустрою, оцінки господарської діяльності та здійснення інших заходів щодо використання і охорони земель.

Ведення державного земельного кадастру забезпечується проведенням топографогеодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розслідувань, реєстрацією землеволодінь та землекористувань і договорів на оренду землі, обліком кількості та якості земель, бонітуванням та економічною оцінкою земель.

Відомості про якісний склад земель, що закладені в кадастрі, складаються із даних, отриманих внаслідок проведення земельно-кадастрового районування, групування ґрунтів і класифікації земель на категорії, класи та підкласи в залежності від їх природних властивостей і ознак (механічного складу ґрунтів, рельєфу, негативних процесів – ерозії, засолення, заболочення, екологічних, містобудівних властивостей тощо), що впливають на використання землі. Кожній виділеній групі ґрунтів земель присвоюється певний показник (бал), який визначає їх порівнювальну вартість за природними властивостями.

Державний земельний кадастр ведеться за рахунок коштів державного і місцевих бюджетів.

Зміст державного земельного кадастру визначається Земельним кодексом України та Положенням про порядок ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою



Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 р. № 15 із змінами та доповненнями, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 30 січня 1997 р. № 99.

Складовими частинами державного земельного кадастру є:

- ◆ кадастрове зонування;
- ◆ кадастрові зйомки;
- ◆ бонітування ґрунтів;
- ◆ економічна оцінка земель;
- ◆ грошова оцінка земельних ділянок;
- ◆ реєстрація земельних ділянок і державних актів на право власності та на право користування землею, договорів оренди землі;
- ◆ облік кількості та якості земель.

Кадастрове зонування включає:

- ◆ встановлення меж обмежень щодо використання земель;
- ◆ встановлення меж кадастрових зон та кварталів;
- ◆ встановлення меж оціночних районів та зон;
- ◆ створення системи кадастрових номерів (кадастрова нумерація земельних ділянок).

Порядок кадастрового зонування визначається Державним комітетом України по земельних ресурсах.

Кадастрові зйомки – це комплекс робіт, що виконуються для визначення правового режиму земельних ділянок та відновлення їх меж.

Кадастрова зйомка включає:

- а) геодезичну зйомку земельної ділянки;
- б) погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;
- в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості;
- г) встановлення меж часток земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;
- д) виготовлення кадастрового плану.

Порядок проведення кадастрових зйомок визначається Державним комітетом України по земельних ресурсах.

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер, суттєво впливають на урожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

Згідно з вимогами ст. 184 Земельного кодексу України бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

Бонітування ґрунтів проводиться за методикою, яка затверджується також Державним комітетом України по земельних ресурсах.

Економічна оцінка земель регламентується Земельним кодексом України. Вона передбачає оцінку землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного призначення.

Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі за методикою, затвердженою Держкомземом України.

Грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі з урахуванням кількісних та якісних характеристик ділянки, її правового режиму, земельних поліпшень, природних і економічних умов, виду економічної діяльності та місцезнаходження земельної ділянки.

Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земель використовується для визначення розміру земельного податку, орендної плати за землею, визначення втрат сільськогосподарських і лісових угідь та економічного стимулювання національного використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка використовується під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Грошова оцінка здійснюється з метою регулювання відносин під час передачі землі у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розміру внеску до статутних фондів акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів.

Інформаційною базою для грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристики земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрішньогосподарського землевпорядкування, а земель населених пунктів – їх генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території.

Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення провадиться окремо по орних землях, під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за рентним доходом, який формується залежно від якості, місцезнаходження і економічної оцінки земель.

Облік кількості та якості земель регламентується вимогами Земельного кодексу України.

Облік кількості земель відображає відомості, що характеризують кожну земельну ділянку за площею, складом угідь відповідно до прийнятої класифікації. Даний облік ведеться по власниках землі і землекористувачах, у тому числі орендарях.

Під час обліку кількості земель виділяються:

- ◆ землі в межах населених пунктів;
- ◆ землі за межами населених пунктів;
- ◆ землі за категоріями;
- ◆ землі за формами власності;
- ◆ зрошувані й осушені землі;
- ◆ землі, що оподатковуються, та землі, що не оподатковуються;
- ◆ землі, що надані в тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди.

Облік якості земель відображає відомості, які характеризують земельні угіддя за природними властивостями та набутими шляхом меліорації властивостями, що впливають на їх родючість, а також за ступенем забруднення ґрунтів.

Облік земель за якістю проводиться за всіма категоріями земель і містить:

- а) класифікацію всіх земель сільськогосподарського призначення за придатністю з виділенням особливо цінних земель;
- б) характеристику земель за товщиною гумусового горизонту, вмістом гумусу і рухомих поживних речовин, механічним складом ґрунтів, крутизною схилів, еродованістю, кам'янистістю, засоленістю, солонцюватістю, кислотністю, перезволоженістю, заболоченістю, забрудненням як продуктами хімізації сільського господарства, так і техногенним, включаючи радіонуклідне;
- в) характеристику культур, технічного стану природних кормових угідь;
- г) лісотипологічну характеристику лісових угідь;
- д) класифікацію земель населених пунктів, що проводиться за функціональним призначенням згідно з містобудівною документацією населених пунктів;
- е) характеристику земель населених пунктів за інженерно-геологічними умовами, рівнем забезпеченості соціальною, інженерно-транспортною та природоохоронною інфраструктурою, об'єктами оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

## **7. Порядок ведення державного земельного кадастру**

Порядок ведення державного земельного кадастру визначається Земельним кодексом України та нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України, Міністерства аграрної політики України та Державним комітетом України по земельних ресурсах.

Державний земельний кадастр ведеться Держкомземом України за системою, яка складається з трьох рівнів:

- а) базового (на рівні району);
- б) регіонального (на рівні Автономної республіки Крим, області);
- в) національного (по Україні в цілому).

На базовому рівні в державному земельному кадастрі визначаються і зберігаються відомості про земельні ділянки, розміщені на території відповідних адміністративно-територіальних утворень (село, селище, місто, район), про межі земельних ділянок, межі населених пунктів та відповідних адміністративно-територіальних утворень у цілому, про розподіл земельних ділянок серед власників землі, землекористувачів, у тому числі орендарів, про правовий режим земельних ділянок, їх кількісну та якісну характеристику і оцінку земель.

На регіональному рівні в державному земельному кадастрі визначаються і зберігаються відомості про межі адміністративно-територіальних утворень (сіл, селищ, міст, районів, області), про правовий режим земель, їх розподіл за категоріями та господарським використанням, про їх кількісну та якісну характеристику і оцінку земель.

На національному рівні в державному земельному кадастрі визначаються і зберігаються відомості про державний кордон України, межі Автономної Республіки Крим, областей та міст Києва і Севастополя, про правовий режим земель, їх розподіл за категоріями та господарським використанням, про їх кількісну та якісну характеристику і оцінку земель.

Ведення державного земельного кадастру забезпечується кадастровими, топографо-геодезичними, картографічними, землепорядними, містобудівними, ґрунтовими, геоботанічними, радіологічними та іншими обстеженнями і розвідуваннями і виконуються за програмами і в порядку, встановленому Державним комітетом України по земельних ресурсах Міністерства аграрної політики України.

Документація державного земельного кадастру поділяється на основну і допоміжну.

До основної документації належать:

- ◆ картографічні документи (кадастрові плани, чергові кадастрові плани, індексні кадастрові плани);
- ◆ кадастрові справи на земельні ділянки;
- ◆ книги записів реєстрації державних актів на право власності та на право користування землею, договорів оренди землі;
- ◆ Поземельна книга;
- ◆ земельно-кадастрові книги району (міста);
- ◆ інші документи, передбачені законодавством.

До допоміжної документації належать:

- ◆ книги обліку картографічних та інших документів;
- ◆ книга обліку видачі відомостей (довідок).

В процесі кадастрового обліку кожній земельній ділянці надається кадастровий номер, який зберігається на протязі існування земельної ділянки як об'єкта права власності чи права користування.

Кадастровий номер земельної ділянки має чотири рівні:

- ◆ перший – номер території адміністративно-територіальної одиниці за Класифікатором об'єктів адміністративно-територіального устрою України;
- ◆ другий – номер кадастрової зони території селищної або сільської ради, села, селища або міста;
- ◆ третій – номер кадастрової ділянки в межах населених пунктів;
- ◆ четвертий – номер земельної ділянки.

Кадастрова справа на земельну ділянку містить документи, які дають повну характеристику земельної ділянки як об'єкта права власності або права користування. Кадастрова справа формується на кожну земельну ділянку за її кадастровим номером.

Черговий кадастровий план ведеться у розрізі кадастрового кварталу, кадастрової зони або населеного пункту у цілому в межах адміністративно-територіальної одиниці.

Нанесення кадастрової інформації про земельну ділянку на черговий кадастровий план здійснюється до проведення кадастрового обліку і є обов'язковим засобом попереднього контролю за правильністю визначення місцезнаходження земельної ділянки та її меж.

На черговому кадастровому плані відображаються існуючі номери кадастрових зон або кварталів, їхні межі, а також межі, розміри й кадастрові номери земельних ділянок, межі об'єктів нерухомого майна та угідь.

Кадастровий план земельної ділянки, кварталу, зони, населеного пункту складається для графічного відображення необхідних елементів земельно-кадастрової інформації в масштабі, який забезпечує точність її відображення.

Індексний кадастровий план містить інформацію про межі земельних ділянок та індексні кадастрові номери в розрізі кадастрового кварталу, кадастрової зони, населеного пункту.

Порушення законодавства про державний земельний кадастр тягне за собою дисциплінарну, адміністративну, цивільно-правову і кримінальну відповідальність згідно із законодавством України.

Відповідальність несуть особи, винні у:

- ◆ порушенні порядку, правил, стандартів та інших нормативних документів під час виконання земельно-кадастрових робіт, ведення відповідної документації Державного Земельного кадастру, надання земельно-кадастрової інформації;
- ◆ внесенні змін до нормативно-технічних документів без затвердження в установленому порядку;
- ◆ проведенні земельно-кадастрових робіт без спеціального дозволу;
- ◆ порушенні порядку обліку та зберігання матеріалів і документованих відомостей державного земельного кадастру;
- ◆ порушенні умов користування земельно-кадастровими матеріалами, в тому числі несанкціонованому копіюванні їх і передачі юридичним та фізичним особам.

## **8. Облік кількості і якості земель у складі державного земельного кадастру**

Як зазначено у Земельному кодексі України, земельний кадастр включає реєстрацію землеволодінь та землекористувань і угод на оренду землі, облік її кількості та якості, бонітування

грунтів та економічну оцінку. Такий зміст і науково-методичні основи одержання земельно-кадастрової інформації були вироблені і апробовані в Україні ще до проголошення її незалежності. З метою переходу на постійно діючу систему даних земельного кадастру Кабінет Міністрів України постановою від 12 січня 1993 р. № 15 “Про порядок ведення державного земельного кадастру” затвердив “Положення про порядок ведення державного земельного кадастру”. У Положенні дещо конкретизується призначення державного земельного кадастру: він призначений для забезпечення споживачів необхідними відомостями не просто про землю (як в Земельному кодексі), а про правовий, природний стан та правовий режим земель.

У Положенні також дещо розширений зміст державного земельного кадастру, насамперед – даними зонування територій населених пунктів. Це пов’язано із введенням містобудівного кадастру згідно із Законом Верховної Ради України від 16 листопада 1992 р. “Про основи містобудування”, що базується на даних державного земельного кадастру.

Поряд з цим в “Положенні про порядок ведення державного земельного кадастру” перша його складова частина визначається не як реєстрація землеволодінь, землекористувань, а як реєстрація права власності, права користування землею. Це значно обмежує склад земельно-кадастрових дій. Так, при реєстрації землеволодінь, землекористувань проводиться юридичне оформлення права власності, права користування землею, встановлення меж земельних ділянок в натурі, оформлення і видача державних актів на право власності і право користування землею та запис землеволодінь, землекористувань у земельно-кадастрових документах. У той же час реєстрація права власності, права користування землею є лише елементом, частиною дій з реєстрації землеволодінь, землекористувань і отожднювати їх неправомірно.

Регулювання земельних і майнових відносин вимагає запровадження нових підходів до реєстрації землеволодінь, землекористувань разом з об’єктами нерухомості, розміщеними на цій території. Науково обґрунтовується дане питання в раніше опублікованих працях.



Найбільш вживаною споживачами інформацією є дані про розміри площ земельних ділянок, тобто – обліку кількості земель. На відміну від попереднього періоду, коли облік вівся лише за категоріями земель, землекористувачами, угіддями і меліоративним станом (зрошувані, осушені землі), нині додатково включається числова інформація про землі в межах населених пунктів і поза ними, землі за формами власності, надані у тимчасове користування (у тому числі на умовах оренди), землі, що оподатковуються і не оподатковуються.

Дані обліку кількості земель відображають фактичний стан їх використання і щорічно доводяться до відома всіх господарських і державних органів управління земельними ресурсами. Методика одержання даних щодо площ земель достатньо відпрацьована і не потребує особливих змін, але з точки зору способів одержання картографічних земельнооблікових матеріалів і точності визначення облік кількості земель потребує удосконалення. Це продиктовано зростанням ролі землі в ринковій економіці, особливо при оподаткуванні її власників, землекористувачів та при купівлі-продажу землі.

Ведення обліку якості землі відповідає потребам науково обґрунтованого врахування природних властивостей ґрунтів при використанні у господарській діяльності. За цими даними проводиться розміщення сільськогосподарського виробництва, аналіз використання земель, економічне стимулювання раціонального використання і їх охорони, планування урожайності культур, оцінка результатів господарської діяльності сільськогосподарських підприємств. Дані обліку якості земель використовуються при бонітуванні ґрунтів.

Облік земель за якістю проводиться за всіма категоріями земель і містить:

- а) класифікацію всіх земель сільськогосподарського призначення за придатністю з виділенням особливо цінних земель;
- б) характеристику земель за товщиною гумусового горизонту, вмістом гумусу і рухомих поживних речовин, механічним складом ґрунтів, крутизною схилів, еродованістю, кам'янистістю, засоленістю, солонцюватістю, кислотністю,

- перезволеністю, заболоченістю, забрудненням як продуктами хімізації сільського господарства, так і техногенним, включаючи радіонуклідне;
- в) характеристику культуртехнічного стану природних кормових угідь;
  - г) лісотипологічну характеристику лісових угідь;
  - д) класифікацію земель населених пунктів, що проводиться за функціональним призначенням згідно з містобудівною документацією населених пунктів;
  - е) характеристику земель населених пунктів за інженерно-геологічними умовами, рівнем забезпеченості соціальною, інженерно-транспортною та природоохоронною інфраструктурою, об'єктами оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Дані обліку якості земель за кількістю показників дуже об'ємні. В повному обсязі ще не вдалося їх відобразити у наявній земельно-кадастровій інформації. Ці дані включають інформацію щодо якості сільськогосподарських земель з ряду показників. Так, нині ще не відображається інформація про забруднення ґрунтів пестицидами, гербіцидами, нітратами, важкими металами і радіонуклідами.

Щодо характеристики якості лісових угідь та земель населених пунктів, то земельно-кадастрова інформація ще не має таких даних через відсутність проведених робіт.

Щодо характеристики лісових угідь, то вона дається в системі державного лісового кадастру. Він "містить ряд документів про правовий режим лісового фонду, розподіл його між користувачами, якісний і кількісний стан лісового фонду, поділ лісів за групами та віднесення до категорій захисності, економічну оцінку та інші дані, необхідні для раціонального ведення лісового господарства і оцінки результатів господарської діяльності в лісовому фонді" (ст. 95). Тому в системі державного земельного кадастру характеристика лісових угідь повинна даватися не за типом лісу, а за типом ґрунту, що має враховуватися при економічній оцінці лісового фонду.

Як зазначається в “Положенні про порядок ведення державного земельного кадастру”, економічна оцінка земель лісового фонду проводиться на основі нормативів економічного ефекту від водоохоронних, кліматорегулюючих, захисних та інших корисних природних властивостей лісів, а також їх лісосировинного значення.

Тому в земельно-кадастровій інформації, що буде використовуватися в лісовому кадастрі, мають значення дані про тип ґрунту. Вони впливають на обсяг лісової сировини, який економічно оцінює лісовий фонд.

Якщо йдеться про землі населених пунктів, то дані обліку якості земель мають важливе значення для зонування території, розподілу земель за формами власності, плати за них. В останні роки набувають поширення експериментальні обстеження земель з метою одержання даних для проведення грошової їх оцінки. Ці роботи передбачають проведення ґрунтових обстежень, за даними яких встановлюється генетичний тип ґрунтів для обчислення розміру грошової оцінки. У зв'язку з цим, на нашу думку, земельно-кадастрові дані щодо характеристики земель населених пунктів повинні обмежуватися лише відомостями про генетичний тип ґрунту та його площу. Що стосується характеристики земель населених пунктів за інженерно-геологічними умовами, рівнем забезпеченості соціальною, інженерно-транспортною та природоохоронною інформацією, об'єктами оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, то це входить до функції містобудівного кадастру.

Як показує аналіз даних обліку якості земель в складі державного земельного кадастру, він забезпечує одержання необхідних і вірогідних відомостей для вирішення важливих завдань регулювання земельних відносин у країні. Зважаючи на те, що це багатогранна і об'ємна інформація про якісний стан земель, необхідно при її одержанні суворо дотримуватися принципу економічності даних. У нинішніх умовах це має дуже важливе значення, оскільки коштів на виконання цих робіт в необхідних обсягах немає. Це, на нашу думку, потребує переглянути пункт 19 “Положення про порядок ведення державного земель-

ного кадастру”, в якому зазначається, що звітні дані про якість земель складаються раз у п’ять років. Враховуючи досвід зарубіжних країн з ринковою економікою, де таким роботам приділяють велику увагу, доцільно обліковувати якість земель в Україні не через 5, а через 15 років.

Всебічні дані обліку якості земель, будучи базою для бонітування ґрунтів, являють собою порівняльну оцінку ґрунтів за основними природними властивостями, що мають сталий характер та істотно впливають на урожайність сільськогосподарських культур в конкретних природно-кліматичних умовах. Таким чином сфера застосування даних бонітування ґрунтів обмежується потребами лише сільськогосподарського виробництва.

Суцільні роботи з бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення в Україні вперше проведені в 1993 р. Бальна оцінка характеризувала агровиробничі групи ґрунтів за такими природними властивостями, як глибина генетичного горизонту, вміст гумусу, вміст фракцій фізичної глини, кислотність та ін. Як зазначається в методичних рекомендаціях з проведення бонітування ґрунтів в Україні, його дані служать для встановлення розмірів плати за землю і вартісної її оцінки.

Характерною особливістю проведеного в Україні бонітування ґрунтів є те, що воно дає інформацію щодо загального і часткового бонітування ґрунтів. Загальне бонітування ґрунтів проведене за основними природними властивостями. Вони характеризують їх як природно-історичне тіло, що задовольняє усереднені потреби всіх сільськогосподарських культур у поживних речовинах і волозі в конкретних умовах повітряного, теплового і водного режимів. Часткове бонітування ґрунтів проведене за природними властивостями, що найбільш повно корелюють з урожайністю озимої пшениці, озимого жита, вівса, кукурудзи на зерно, соняшнику, цукрових буряків, картоплі, льону.

На даному етапі регулювання земельних відносин практичного значення набули дані загального бонітування ґрунтів, які застосовуються при визначенні грошової оцінки на рівні земельних ділянок шляхом диференціації за балом бонітету до грошової оцінки та бала бонітету по сільській раді.

У наступні роки, коли будуть сформовані і функціонуватимуть нові сільськогосподарські підприємства, важливу роль відіграватимуть дані часткового бонітування ґрунтів у вирішенні питань розміщення посівів сільськогосподарських культур на відповідних землях, планування урожайності культур, орендної плати за землю у натуральному виразі тощо.

Завершується земельно-кадастрова інформація даними економічної оцінки земель, доповненими грошовою оцінкою земель. Таким чином, економічна оцінка земель має два види:

- 1) відносна економічна оцінка в балах;
- 2) грошова оцінка в гривнях.

Якщо відносна економічна оцінка земель в Україні проводиться ще з 70-х років і є результати двох її турів у 1980 р. і 1988 р., то грошова оцінка земель розпочата лише недавно. Так, 23 лютого 1995 р. постановою Кабінету Міністрів України була затверджена “Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова)” з доповненнями 31 жовтня 1995 р., а 30 травня 1997 р. затверджена постановою Кабінету Міністрів України “Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)”.

Матеріали відносної економічної оцінки земель України, проведеної в 1988 р., базуються на багаторічних статистичних даних про урожайність культур і затрати на їх вирощування. За вартістю валової продукції (урожайністю), окупністю затрат і диференціальним доходом, які характеризують продуктивність, ефективність використання і доходність земель оцінено в балах. Така оцінка загальна і часткова. Остання вказує на ефективність, точніше – придатність для вирощування основних сільськогосподарських культур. Ці дані, як і дані часткового бонітування ґрунтів, мають однаково практичне застосування.

Втім, нині це відноситься лише до загальної економічної оцінки земель. Її дані про величину рентного диференціального доходу беруться за основу при обчисленні грошової оцінки земель. Такий методичний підхід до визначення існуючої грошової оцінки земель за даними їх доходності в минулому вик-

ликає у фахівців сумнів щодо фактичної цінності землі. У зв'язку з цим виникає ряд запитань.

По-перше, чи виправдовує себе діюча в минулому методика визначення показників економічної оцінки земель, серед яких має застосування тільки диференціальний дохід для обчислення їх грошової оцінки? Можливо є простіший шлях до цього.

По-друге, чи можуть нинішні економічні показники використовуватися в розрахунках диференціального доходу, коли в умовах економічної кризи він має від'ємне значення. За цієї обставини грошова оцінка земель може бути обчислена з від'ємним числом, що не має логічного смислу.

По-третє, за економічної кризи визначений законодавством строк оновлення вихідної статистичної інформації для економічної оцінки земель (через 4–5 років) не може бути реальним.

Регулювання земельних відносин на сучасному етапі обумовлює потребу практичного застосування грошової оцінки земель в основному у двох таких важливих сферах: 1) при оподаткуванні за використання земель; 2) при купівлі-продажу земель. В обох випадках грошова оцінка базується на нормативній, розрахунковій величині доходності землі. Однак, коли здійснюється купівля-продаж землі, її оцінка може здійснюватися за ринковими цінами. Нині таку оцінку землі називають комерційною експертною оцінкою.

При визначенні ринкової ціни землі застосовують способи аналогів, прибутковості, витрат. Способом аналога ринкова ціна землі визначається порівнянням предмета оцінки з аналогічними об'єктами, які нещодавно було продано або запропоновано на продаж. Спосіб прибутковості при продажу землі базується на очікуваному майбутньому чистому прибутку від її використання з урахуванням прибутку на інвестування за даними ринку. Спосіб витрат застосовується для визначення лише забудованих земель: вартість об'єкта визначається через оцінку поточних витрат на заміщення існуючих будівель аналогічними з такими ж функціональними характеристиками з урахуванням усіх видів зносу і додаванням до отриманого результату оцінки ринкової вартості земельної ділянки.

Отже, можемо зробити певні висновки і пропозиції щодо ведення бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель як єдиного процесу оцінки земель. На нашу думку, проведені часткове бонітування ґрунтів і часткова економічна оцінка земель мають однакове практичне застосування. За їх даними необхідно згрупувати всі оцінені сільськогосподарські угіддя у класи (групи) придатності земель для вирощування сільськогосподарських культур і відобразити на картографічних матеріалах. Практично така оцінка земель має разовий характер.

Щодо загального бонітування і загальної економічної оцінки земель, то їх необхідно проводити періодично, але не рідше одного разу за 15 років. Повторні роботи з бонітування ґрунтів не становлять труднощів за наявності матеріалів нових обстежень ґрунтів. Значно складніші повторні роботи з економічної оцінки земель, особливо в періоди з несприятливими економічними умовами. Можливо, саме в цей час дані економічної оцінки земель можна залишати на рівні попереднього періоду або індексувати до середнього індексу цін.

Як свідчить практика сільського господарства, економічна оцінка земель завжди викликає дискусії щодо вірогідності методики її проведення та одержаних результатів. Можна погодитися з тим, що не завжди фактичні показники урожайності культур і затрат на їх вирощування відповідають цінності землі, обумовлені як природною, так і штучною родючістю ґрунту. Нині практично неможливо вичленити природну родючість ґрунту із штучної; маємо загальну економічну родючість. І коли припустити, що в попередні періоди був більш-менш однаковий рівень інтенсифікації землеробства, то різна абсолютна урожайність культур пояснюється різною природною родючістю, а штучна родючість рівномірно збільшувала урожай на різних землях за рахунок середніх однакових капіталовкладень. Виходить, що економічна оцінка земель, як засобу виробництва, включає їх економічну оцінку за природною родючістю і економічну оцінку за штучною родючістю.

Все це дає право запропонувати таку методику грошової оцінки земель, яка базується на нормативній величині доходу,

диференційованій до бала бонітету ґрунту. Для цього, насамперед, необхідно визначити показник грошової оцінки земель на загальнодержавному рівні, а потім диференціювати його за балами бонітету для кожної земельної ділянки. Це відобразитиме її нормативну грошову оцінку. Для одержання фактичної грошової оцінки земель потрібно ввести поправочні коефіцієнти на технологічні властивості земель (місцерозташування, рельєф, контурність, енергоємність, кам'янистість). Цей метод значно знижує затрати на виконання оціночних операцій і забезпечує об'єктивними даними про грошову оцінку земель в період між проведенням повторних робіт.

З результатів проведеного дослідження можна зробити загальний висновок: державний земельний кадастр в Україні являє собою єдину систему всебічних даних про землю. Він забезпечує необхідною і вірогідною інформацією всіх споживачів, задовольняючи виробничі потреби, пов'язані з використанням землі. В цьому плані важливе значення має прийнята постановою Кабінету Міністрів України від 2 грудня 1997 р. №1355 “Про Програму автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру”. Нею передбачається комплекс заходів, спрямованих на автоматизацію інформаційно-технологічних процесів, пов'язаних з оперативним веденням і використанням даних державного земельного кадастру<sup>2</sup>.

## **9. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення**

Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 (із змінами, внесеними згідно з постановами Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 1995 р. № 864 та від 20 травня 1997 р. №525).

---

<sup>2</sup> *Гнаткович Д.І.* Розвиток науково-методичних положень державного земельного кадастру – інформаційної бази здійснення земельної реформи // Землевпорядний вісник. – 1998. – №3 – С.12–14.



Грошова оцінка земель здійснюється з метою регулювання відносин при передачі землі у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розміру внеску до статутних фондів акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів.

Інформаційною базою для грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель), матеріали внутрігосподарського землевпорядкування, а земель населених пунктів – їх генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, матеріали економічної оцінки території.

Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення (далі – земель) провадиться окремо по орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за рентним доходом, який формується залежно від якості, місцезосташування і економічної оцінки земель.

Грошова оцінка земель здійснюється послідовно по: Україні, Автономній Республіці Крим і областях, кадастрових і адміністративних районах, сільськогосподарських підприємствах, окремих земельних ділянках.

В основу розрахунку грошової оцінки земель кладеться рентний доход, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 р.

#### ***а) Грошова оцінка земель по Україні***

Для визначення грошової оцінки земель по Україні розраховується диференціальний рентний доход з орних земель за економічною оцінкою по виробництву зернових культур (у центнерах) за формулою:

$$P_{дн} = (Y \times C - 3 - 3 \times K_{HP}) : C, \quad (1)$$

де:  $P_{дн}$  – диференціальний рентний доход з гектара орних земель (у центнерах);

*У* – урожайність зернових з гектара (у центнерах);

*Ц* – ціна реалізації центнера зерна;

*З* – виробничі затрати на гектар;

*Кпр* – коефіцієнт норми рентабельності.

Крім диференціального рентного доходу, в сільському господарстві створюється абсолютний рентний дохід.

Загальний рентний дохід обчислюється як сума диференціального та абсолютного рентних доходів.

Диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами розраховується на основі співвідношень диференціальних рентних доходів цих угідь і рентного доходу на орних землях за економічною оцінкою по виробництву зернових культур за формулою:

$$P_{ДН(\bar{b})(c)(n)} = \frac{P_{ДН} \times P_{Д(\bar{b})(c)(n)}}{P_{Д}}, \quad (2)$$

де:  $P_{ДН(\bar{b})(c)(n)}$  – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями ( $\bar{b}$ ), природними сіножатями ( $c$ ) і пасовищами ( $n$ ) (у центнерах);

$P_{ДН}$  – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (у центнерах);

$P_{Д(\bar{b})(c)(n)}$  – диференціальний рентний дохід з гектара земель під багаторічними насадженнями ( $\bar{b}$ ), природними сіножатями ( $c$ ) і пасовищами ( $n$ ) за економічною оцінкою земель (у гривнях);

$P_{Д}$  – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель за економічною оцінкою по виробництву зернових культур (у гривнях).

Грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні визначається як добуток річного рентного доходу за еко-

номічною оцінкою по виробництву зернових культур, ціни на зерно і терміну його капіталізації за формулою:

$$G_{оз} = P_{здн} \times Ц \times T_k, \quad (3)$$

де:  $G_{оз}$  – грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями, пасовищами по Україні (у гривнях);

$P_{здн}$  – загальний рентний доход на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні (у центнерах);

$Ц$  – ціна центнера зерна (у гривнях);

$T_k$  – термін капіталізації рентного доходу (в роках), який встановлюється на рівні 33 років.

***б) Грошова оцінка земель по Автономній Республіці Крим, областях та їх кадастрових і адміністративних районах.***

Диференціальний рентний доход на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Автономній Республіці Крим, областях та їх кадастрових і адміністративних районах обчислюється за формулою:

$$P_{дн(p)} = \frac{P_{дн(y)} \times P_{д(p)}}{P_{д(y)}}, \quad (4)$$

де:  $P_{дн(p)}$  – диференціальний рентний доход з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по відповідному регіону (р) (у центнерах);

$P_{дн(y)}$  – диференціальний рентний доход з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні (у) (у центнерах);

$P_{д(p)}$  – диференціальний рентний доход за економічною оцінкою по виробництву зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природни-

ми сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь по відповідному регіону (р) (у гривнях);

$P_d(y)$  – диференціальний рентний доход за економічною оцінкою по виробництву зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь по Україні (у) (у гривнях).

До диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, визначеного за формулою 4, додається абсолютний рентний доход (постійна величина, встановлена по Україні на гектар угідь, – 1,6 центнера).

Грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами визначається за формулою 3 і вихідними даними регіонів.

**в) Грошова оцінка земель сільськогосподарських підприємств.**

Грошова оцінка земель колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств (далі – сільськогосподарські підприємства), обчислюється за формулою 3.

Диференціальний рентний доход на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах обчислюється за формулою:

$$P_{дн(п)} = \frac{P_{дн(р)} \times P_{д(п)}}{P_{д(р)}}, \quad (5)$$

де:  $P_{дн(п)}$  – диференціальний рентний доход з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарському підприємстві (п) (у центнерах);

$R\partial n(p)$  – диференціальний рентний доход з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по адміністративному району (р) (у центнерах);

$R\partial(n)$  – диференціальний рентний доход за економічною оцінкою по виробництву зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь у сільськогосподарському підприємстві (п) (у гривнях);

$R\partial(p)$  – диференціальний рентний доход за економічною оцінкою по виробництву зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою по адміністративному району (р) (у гривнях).

До диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, обчисленого в сільськогосподарських підприємствах, додається абсолютний рентний доход (постійна величина, встановлена по Україні на гектар угідь, – 1,6 центнера).

Загальна грошова оцінка земель сільськогосподарського підприємства обчислюється, виходячи з грошової оцінки одного гектара відповідних угідь і їх площ у межах його землекористування.

**г) Грошова оцінка окремої земельної ділянки.**

Грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що знаходяться у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб) визначається на основі шкал грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів.

Шкали грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів розраховуються за формулою:

$$Г_{agr} = \frac{Г \times Б_{agr}}{Б}, \quad (6)$$

де:  $Г_{agr}$  – грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів (у гривнях);

$Б_{agr}$  – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів;

*B* – бал бонітету гектара відповідних угідь по сільськогосподарському підприємству;

*Г* – грошова оцінка гектара відповідних угідь по сільськогосподарському підприємству (у гривнях).

Загальна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається сумою добутків площ агровиробничих груп ґрунтів на їх грошові оцінки.

## **10. Методика грошової оцінки земель населених пунктів**

Методика грошової оцінки земель населених пунктів затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. №213 (із змінами, внесеними згідно з постановами Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 1995 р. № 864 та від 20 травня 1997 р. №525).

Грошова оцінка земель населених пунктів визначається за формулою:

$$Ц_H = \frac{B \times H_{II}}{H_K} \times K_{\Phi} \times K_M,$$

де *Ц<sub>н</sub>* – грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

*B* – норматив витрат на освоєння та облаштування території з розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

*H<sub>II</sub>* – норма прибутку (6%);

*H<sub>K</sub>* – норми капіталізації (3%);

*K<sub>φ</sub>* – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

*K<sub>M</sub>* – коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування земельної ділянки.

Норматив витрат на освоєння та облаштування території (*B*) включає капіталовкладення на її інженерну підготовку, будівництво головних споруд і магістральних мереж водопоста-

чання, каналізації, теплозабезпечення, електропостачання (включаючи зовнішнє освітлення), слабкострумкових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту, об'єктів соціальної інфраструктури загальноміського значення, а також витрати на компенсацію збитків, пов'язаних із зміною характеру використання території.

Коефіцієнт, який характеризує місцеположення земельної ділянки ( $K_m$ ), обчислюється за формулою:

$$K_m = K_{m_1} \times K_{m_2} \times K_{m_3},$$

де:  $K_{m_1}$  – коефіцієнт, який характеризує регіональні фактори місцеположення земельної ділянки, зокрема:

- а) чисельність населення та адміністративний статус населеного пункту, його місце в системі розселення;
- б) розміщення в межах населених пунктів, розташованих у приміських зонах великих міст;
- в) розміщення в межах населених пунктів, що мають статус курортів.

$K_{m_2}$  – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки в межах населених пунктів, зокрема:

- а) відстань від загальноміського центру населеного пункту, концентрованих місць праці, масового відпочинку населення;
- б) розташування в ядрі центру великих і найбільших міст та інших населених пунктів, що мають особливо важливе історичне значення, в приморській смузі населених пунктів.

$K_{m_3}$  – коефіцієнт, який характеризує локальні фактори місцеположення земельної ділянки за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними умовами та рівнем облаштування території.

Якщо грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення не проведено, вона визначається за формулою:

$$Цн = Бн \times Пз \times Кф \times Км,$$

де *Цн* – грошова оцінка земельної ділянки (у гривнях);

*Бн* – базова вартість одного квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

*Пз* – площа земельної ділянки (у квадратних метрах);

*Кф* – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

*Км* – коефіцієнт, який характеризує місцерозташування земельної ділянки.

Базова вартість одного квадратного метра земельної ділянки (*Бн*) дорівнює стократному розміру земельного податку, встановленого згідно із Законом України “Про плату за землю”.

Якщо земельна ділянка несільськогосподарського призначення знаходиться за межами населеного пункту, ціна одного квадратного метра її дорівнює десятикратному розміру грошової оцінки ріллі.

Ціна земельної ділянки у разі її продажу визначається на основі грошової оцінки з урахуванням поточних і стратегічних завдань розвитку відповідної території та кон’юнктури ринку і може бути зменшена, але не більше як на 50 відсотків, а у разі продажу земельної ділянки разом з розташованими на ній об’єктами незавершеного будівництва – на 50–90 відсотків залежно від належності цих об’єктів до груп (перспективних, звичайних, безперспективних тощо).

## **11. Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)**

### ***а) Мета і об’єкти грошової оцінки***

Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) затвер-



джена постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 р. №525.

Грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) здійснюється з метою економічного регулювання земельних відносин при укладанні цивільно-правових угод, передбачених законодавством України, та визначення розмірів земельного податку і проводиться для земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення; земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; земель лісового і водного фондів; земель запасу.

Об'єктами грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення є земельні ділянки, що використовуються за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії вони віднесені.

Інформаційною базою для грошової оцінки цих земель є відомості державних кадастрів (земельного, лісового, водного), землевпорядної та містобудівної документації, інвентаризації земель.

В основу грошової оцінки земель покладено капіталізований рентний доход, що визначається відповідно до функціонального використання і місцерозташування земельних ділянок.

***б) Грошова оцінка земель промисловості, транспорту***

В основу розрахунку грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення покладено рентний доход від цільового використання земельних ділянок та здійсненого поліпшення їх облаштування.

Грошова оцінка земель промисловості, транспорту та зв'язку визначається за формулою:

$$Ц_n = P_{нтп} \times T_k \times K_f \times K_m,$$

де  $C_n$  – грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

$P_{нтп}$  – рентний доход, який створюється за рахунок облаштування земельної ділянки (у гривнях);

*T<sub>к</sub>* – термін капіталізації рентного доходу, який встановлюється на рівні 33 років;

*K<sub>ф</sub>* – коефіцієнт, який враховує функціональне використання земельної ділянки;

*K<sub>м</sub>* – коефіцієнт, який враховує місцезорозташування земельної ділянки.

Коефіцієнт, який враховує місцезорозташування земельної ділянки (*K<sub>м</sub>*), обчислюється за формулою:

$$K_m = K_p \times K_l,$$

де: *K<sub>р</sub>* – коефіцієнт, який враховує регіональні фактори місцезорозташування земельної ділянки (віддаленість від центру адміністративного району та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення, входження до приміської зони великих міст тощо);

*K<sub>л</sub>* – коефіцієнт, який враховує локальні фактори місцезорозташування земельної ділянки за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико – культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними та іншими умовами.

Грошова оцінка земельних ділянок, наданих для потреб оборони та іншого призначення, визначається з урахуванням їх фактичного використання, на основі положень, викладених у відповідних розділах цієї Методики і Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213.

***в) Грошова оцінка земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.***

Грошова оцінка земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення визначається за формулою:

$$Ц_n = E \times T_k \times K_{mi},$$

де *Ц<sub>н</sub>* – грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

*E* – нормативний середньорічний економічний ефект від використання відповідно земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення з розрахунку на один квадратний метр (у гривнях);

*T<sub>к</sub>* – термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 33 років;

*K<sub>мц</sub>* – коефіцієнт, який характеризує місцезоташування та цінність земельної ділянки відповідного призначення.

**г) Грошова оцінка земель лісового фонду**

Грошова оцінка земель лісового фонду визначається за формулою:

$$Ц_{пол} = E_{л} \times T_{к} \times K_1 \times K_2,$$

де: *Ц<sub>пол</sub>* – грошова оцінка одного гектара лісових земель лісового фонду певного типу лісорослинних умов у певній лісорослинній зоні та певній групі і категорії захисності лісів (у гривнях);

*E<sub>л</sub>* – нормативний середньорічний економічний ефект від використання лісових земель лісового фонду певного типу лісорослинних умов у певній лісорослинній зоні та певній групі і категорії захисності лісів (у гривнях);

*T<sub>к</sub>* – термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 50 років;

*K<sub>1</sub>* – коефіцієнт, який враховує ефект від використання природних корисних властивостей лісів;

*K<sub>2</sub>* – коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості території оптимальній.

Коефіцієнт, який враховує ефект від використання природних корисних властивостей лісів (*K<sub>1</sub>*), визначається експертним шляхом.

Коефіцієнт, який враховує відповідність фактичної лісистості оптимальній (*K<sub>2</sub>*), обчислюється як відношення оптимальної лісистості до фактичної.

Грошова оцінка нелісових земель лісового фонду, а також земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та істо-

рико-культурного призначення проводиться на основі положень, викладених у відповідних розділах цієї Методики і Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995р. №213.

д) Грошова оцінка земель водного фонду

Грошова оцінка земель під морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водоймами здійснюється за формулою:

$$Цн = Eв \times Tk \times K_1 \times K_2 \times K_3,$$

де:  $Цн$  – грошова оцінка одного гектара земель під водою (у гривнях);

$Eв$  – нормативний середньорічний економічний ефект від використання зазначених земельних ділянок;

$Tk$  – термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 33 років;

$K_1$  – коефіцієнт, який враховує місцерозташування водного об'єкта;

$K_2$  – коефіцієнт, який враховує якісний склад та його екологічне значення;

$K_3$  – коефіцієнт, який враховує функціональне використання водного об'єкта.

Землі під гідротехнічними та іншими водогосподарськими спорудами, землі островів, прибережних захисних смуг, смуг відведення, берегових смуг водних шляхів оцінюються з урахуванням їх фактичного використання, на основі положень, викладених у відповідних розділах цієї Методики і Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213.

**е) Грошова оцінка земель запасу**

Грошова оцінка земель запасу визначається за угіддями з урахуванням облікових даних державного земельного кадастру: ліси та лісовкриті площі – відповідно до розділу 4 цієї Методики; під водою – відповідно до розділу 5 цієї Методики;

сільськогосподарські угіддя – відповідно до Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. №213.

## **12. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення<sup>1</sup>**

Заходи Кабінету Міністрів України та Держкомзему щодо реалізації положень Указу Президента України від 19 січня 1999 р. № 32 “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення” сприяли створенню в Україні передумов для формування ринкових правовідносин щодо прав власності та визначення вартості земельних ділянок.

Однією з найважливіших умов розвитку ринку земельних ділянок є проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

У методиці експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення, розробленій спеціалістами Держкомзему України і затвердженій Постановою Кабінету Міністрів України № 1050 від 16 червня 1999 р., сформульовано основні методологічні та практичні підходи до визначення вартості земельних ділянок на так званому первинному ринку.

Указ Президента України “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення” сприяє становленню і розвитку в країні цивілізованих форм ціноутворення щодо земельних ділянок та забезпечує ефективне державне регулювання цього процесу.

Принципи оцінювання, що закладені в методиці, цілком відповідають Міжнародним стандартам оцінювання і практиці експертної оцінки активів, яка склалася в Україні у процесі приватизації майна.

---

<sup>1</sup> Сулійменко Ю.Д., Третьак Р.А. Практика формування вартості земельних ділянок комерційних землевласників// Землепорядний вісник. –2000. – №2. – С.12-14.

Реалізація положень Указу, постанови та методики сприяє не лише наповненню бюджетів Рад усіх рівнів, а й формуванню у землекористувачів чітких правових гарантій власності на земельні ділянки та “прозорого” визначення їхньої вартості.

Відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться за такими методичними підходами, як:

- ◆ капіталізація чистого доходу;
- ◆ зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- ◆ врахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці;
- ◆ грошова оцінка земельної ділянки за Методикою грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 1997 р. №525, і Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213, в частині оцінки земель населених пунктів.

Навіть на перший погляд видно, що методологічні підходи, які застосовуються при експертній оцінці, є розвитком основних напрямів нормативної грошової оцінки.

Якщо нормативна грошова оцінка в першу чергу оперує з рентним доходом від земельної ділянки, скоригованим на групу коефіцієнтів, які відображають вплив на вартість ділянки групи найважливіших рентоформуєчих факторів, то експертна грошова оцінка розглядає можливість найефективнішого комерційного використання конкретної земельної ділянки з урахуванням усіх факторів, що впливають на економічну ефективність комерційного використання ділянки як основного ресурсу для здійснення комерційної діяльності.

Нормативна грошова оцінка виконує функції оподаткування та державного регулювання використання земель у межах територій і населених пунктів, а експертна грошова оцінка, заснована

на уявленнях потенційного інвестора, є елементом конкретизації процесу ціноутворення щодо конкретної земельної ділянки.

Деякі з положень Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення орієнтовані на “завтрашній день” і можуть бути реалізовані лише при досить розвинутому ринку оцінки земельних ділянок.

Прикладом є реалізація процедур методу зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок, відомого в оціночній практиці як метод порівняння з аналогами продажу. Необхідно звернути увагу як експертів-оцінювачів, так і їхніх клієнтів на те, що аналогами продажу можуть бути лише земельні ділянки, перехід права власності на які відбувся у типових ринкових умовах, що в українській практиці оцінки активів більш відомі, як “умови чесної угоди”. А саме:

- ◆ сторони є типово мотивованими, включаючи відповідно бажання продавця продати, а покупця купити, відсутність зовнішнього тиску на одну з Сторін, схильність обох Сторін діяти розсудливо для своєї найбільшої вигоди, відсутність будь-яких інших ознак нетипової мотивації;
- ◆ сторони є адекватно та достатньо обізнаними відносно всіх суттєвих характеристик об'єкта і пов'язаних із ним інтересів;
- ◆ плата здійснюється у вигляді коштів у порядку, що відповідає цивільному (господарському) та валютному законодавству за місцем знаходження об'єкта оцінки (якщо умовами договору з клієнтом або практикою, що склалася, не обумовлено спеціально інше місце платежу);
- ◆ плата здійснюється в грошовій одиниці, що має законний обіг у місці знаходження об'єкта оцінки (якщо умовами договору з клієнтом або практикою, яка склалася, не обумовлено спеціально інше місце платежу);
- ◆ момент платежу збігається з моментом переходу прав на об'єкт оцінки (датою оцінки) або термін платежу відповідно до комерційних звичаїв, що є дійсними в місці платежу, повинен бути прийнятно коротким, щоб вважати умови платежу адекватними умовам платежу в момент переходу прав на об'єкт.

Недоліком, що може суттєво спотворити вартість, є посилення окремих оцінювачів на аналоги власних оцінок, оскільки такий підхід сприяє помилці за рахунок похибки, яка з кожною наступною оцінкою накопичує похибки в геометричній прогресії, що впливає на остаточне судження про вартість.

Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого доходу, передбачає ефективне використання земельної ділянки (фактичне чи умовне) з урахуванням обтяжень та обмежень щодо її використання.

Чистий річний дохід від забудованої земельної ділянки порівнюється до валового доходу, за винятком витрат, пов'язаних з утриманням експлуатацією забудованої ділянки, в тому числі об'єктів нерухомого майна, які на ній розташовані.

За основу береться річний дохід, одержаний від ефективно використововуваної земельної ділянки.

Реалізація процедур методу, що ґрунтується на капіталізації чистого доходу, в існуючій правовій ситуації ускладнюється відсутністю інституту ринкової оренди земельних ділянок. Існуюча практика оренди сформована виключно під впливом неринкових факторів.

Інвестор може прореагувати на завищену, на його думку, пропозицію лише відмовою від укладання договору оренди. Але, з іншого боку, із скороченням в Україні інституту постійного користування земельними ділянками для комерційного використання орендна плата може виступати важелем для прийняття інвесторами рішення про приватизацію ділянок.

Інвестор приймає пропозицію про оренду ділянки, як правило, тільки в тому випадку, коли нормативно розрахована ставка орендної плати є досить низькою для вибраного виду комерційної діяльності.

Таким чином, остаточна вартість земельної ділянки, визначена за цим методом, являє собою скоріше не вартість земельної ділянки, а нижній ціновий орієнтир.

Методичний підхід урахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці в оціночній практиці більш відомий як метод залишку і є на даному етапі



формування ринку земельних ділянок несільськогосподарського призначення найбільш “ринковим” для визначення вартості забудованих ділянок або ділянок, відведених під забудову.

Вартість ділянки за цим підходом визначається як величина вкладу земельної ділянки у вартість підприємства, розміщення якого є найефективнішим у межах конкретної земельної ділянки за вирахуванням витрат на освоєння (збудову) ділянки. Тобто оцінювачем після застосування концепції найефективнішого використання з високою вірогідністю повинні бути розраховані дві складові:

- ◆ вартість діючого бізнесу;
- ◆ вартість витрат на освоєння ділянки.

Зрозуміло, що вартість земельної ділянки, розрахованої як складова комерційного підприємства, найбільш адекватно відображатиме уявлення потенційних інвесторів.

З іншого боку, при розрахунку вартості ділянки за цим методом беруться до уваги такі складові, які не можуть бути враховані під час проведення нормативної оцінки. Найважливішими із них є:

- ◆ обтяження, обмеження, сервітути;
- ◆ геологічні умови;
- ◆ перспектива розвитку бізнесу;
- ◆ найефективніший варіант освоєння;
- ◆ можливість залучення додаткових інвестицій.

Але, на відміну від економічних моделей, втілених в інших методологічних підходах, модель залишку для землі є найм’якшою, найбільш залежною від глибини статистичних та економічних досліджень і якості виконання оціночних процедур.

Для прикладу розглянемо варіанти розрахунку вартості земельної ділянки по вул. Пирогова, 7–7б у Радянському районі м. Києва. Витрати на будову ділянки прийнято експертами на основі даних, наданих замовником. Крім того, враховані витрати на придбання права освоєння ділянки та залежність вартості будівництва від терміну виконання будівельних робіт.

У зв’язку з тим, що розрахунки в будівництві в Україні ведуться помісячно і відповідно спостерігається істотна імоб-

ілізація коштів забудовника за період будівництва при високій вартості капіталу в Україні, одержана вартість скоригована нами за допомогою так званого коефіцієнта прибутку забудовника, що відображає необхідну норму прибутку його за період будівництва об'єкта.

У класичній оціночній практиці для оцінки витрат під час нового будівництва об'єкта приймається значення за розділами СНиП 1.04.03-85 “Норми тривалості будівництва і заділу в будівництві” (Державний комітет СРСР у справах будівництва, Москва, 1985 р.). Для п'ятиповерхових цегляних будівель площею до 6000 м<sup>2</sup> нормативна тривалість будівництва становитиме 12 місяців (с. 480, поз.5).

Оскільки всі теоретичні дослідження щодо норми прибутку забудовника є приблизними і погано піддаються перевірці фактами (будівництво не активне і забудовників мало), експертами прийнято норму прибутку в 40 відсотків річних. Це підтверджується результатами численних опитувань працівників провідних комерційних банків. Високий рівень норми необхідного доходу пов'язаний передусім із низькою ліквідністю об'єкта і неможливістю для типового інвестора залучення кредитних коштів на будівництво в разі тимчасового припинення будівельних робіт.

Ставка необхідного доходу по вкладеннях у будівництво становить до 40 відсотків річних (10 відсотків у квартал) без урахування інфляційних очікувань, що зумовлено проблематичністю одержання кредитного фінансування для будівництва і досить високим рівнем ризику вкладень, що характеризується неможливістю реалізації об'єктів незавершеного будівництва за ціною, близькою до витрат на будівництво.

У прийнятому експертами варіанті використання об'єкта потік готівки виникає за рахунок передачі приміщень об'єкта в оренду за ринковими ставками орендної плати або за рахунок економії на орендній платі, яка виникає внаслідок того, що власник приміщень не орендує необхідні йому площі.

Рентний підхід до прогнозування доходів від ефективного використання об'єкта, на нашу думку, адекватніше відображає саме складову, яка більше залежить від місця розташування об'єкта і менше – від господарської діяльності конкретного власника.

У разі заміни вихідних даних про ставки орендної плати на 20 відсотків, тобто 20 доларів США замість 25 доларів США за 1м<sup>2</sup> на місяць, значення вартості земельної ділянки в перерахунку на 1м<sup>2</sup> площі земельної ділянки зміниться на більш як на 50 відсотків.

Дослідження показують, що вартість ділянок, розрахована із застосуванням цього методу, істотно залежить від якості виконання експертами оціночних процедур.

Таким чином, методологічні підходи до визначення вартості земельних ділянок несільськогосподарського використання, що застосовуються відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення, спрямовані на визначення максимально наближеної до ринкової оціночної вартості земельних ділянок. Остаточну відповідь стосовно вартості земельної ділянки може дати лише ринок.

Наближення вартості ділянок до ринкової сприяє реалізації програм приватизації земельних ділянок за цінами, прийнятними для інвестора, – з погляду вигідного капіталовкладення, та держави – з точки зору передачі землі тим, хто може її ефективно використовувати.

Загалом визначення реальної вартості має важливе значення для укладення угод стосовно землі й права оренди на вторинному ринку. Крім того, оцінка є обов'язковою складовою усіх інвестиційних процесів. Інформація про вартість земельних ділянок, що суттєво доповнить державний земельний кадастр, необхідна державній адміністрації, органам місцевого самоврядування, юридичним і фізичним особам для формування земельних відносин, ефективного використання та управління наявними земельними ресурсами.

### **13. Визначення тарифів на проведення робіт під час експертної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення**

Визначення тарифів на проведення робіт щодо експертної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення за рахунок бюджетних коштів здійснюється у відповідності з Порядком, затвердженим наказом Держкомзему України від 8 лютого 2000 р. №18 та на основі Методик, затверджених постановами Кабінету Міністрів України від 23.03.95 р. № 213 і 30.05.97 р. № 525.

Тариф на проведення робіт з грошової оцінки земель населеного пункту визначається за формулою:

$$T = B \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4, \quad (1)$$

де:  $T$  – тариф на проведення робіт з грошової оцінки земель населеного пункту в гривнях за гектар території населеного пункту;

$B$  – базова вартість робіт з грошової оцінки земель населеного пункту в гривнях за гектар території населеного пункту (табл. 10.1);

$K_1$  – коефіцієнт, який характеризує щільність населення населеного пункту (табл. 10.2);

$K_2$  – коефіцієнт, який характеризує регіональні фактори грошової оцінки земель населеного пункту: адміністративний статус, належність до категорії курортних та історико-культурних, розташування у приміській зоні великого міста (формула 2 та табл. 10.3);

$K_3$  – коефіцієнт, який характеризує складність інженерно-геологічних, територіально-планувальних та санітарно-гігієнічних умов, рівень облаштування території та строкатість ґрунтового покриву (формула 3 та табл.10.4–10.8);

$K_4$  – коефіцієнт, який характеризує наявність та актуальність містобудівної та землевпорядної документації на територію населеного пункту (формула 4 та табл. 10.9-10.10).

Базова вартість робіт з грошової оцінки земель населеного пункту відповідного типу (місто, селище, село) визначена за трудовитратами на проведення грошової оцінки населеного пункту з мінімальною щільністю населення, що не належить до категорії курортних та історико-культурних населених пунктів, зі сприятливими екологічними та інженерно-геологічними умовами.

При визначенні базової вартості робіт з грошової оцінки земель населеного пункту (Б) ураховуються трудовитрати при проведенні таких робіт:

- ◆ підготовка проекту завдання на проведення робіт з грошової оцінки земель населеного пункту;
- ◆ збір у місцевих державних органах земельних ресурсів та структурних підрозділах органів місцевого самоврядування вихідних даних державного земельного кадастру та інших даних про адміністративні межі, загальну площу, склад земельних угідь, якісну характеристику земель сільськогосподарського призначення, функціональне використання земель, дані щодо витрат на освоєння та облаштування території, чисельності населення та адміністративного статусу населеного пункту, його місця в системі розселення, впливу приміської зони великого міста, наявності спеціального статусу, екологічного стану;

***а) Базова вартість робіт з грошової оцінки земель населених пунктів різних типів (Б)***

*Таблиця 10.1*

<b>№ з/п</b>	<b>Типи населених пунктів</b>	<b>Базова вартість грн./га</b>
1	Місто	8,0
2	Селище	7,5
3	Село	7,0

- ◆ одержання та підготовка актуалізованої картографічної основи (у паперовому, електронному вигляді);
- ◆ аналіз вихідних даних та картографічної основи, матеріалів генерального плану чи проекту планування і забудови

ви населеного пункту, плану його земельно-господарського устрою, матеріалів кадастрового землеустрою, додаткове натурне обстеження території з метою визначення диференціації функціонального використання окремих частин території населеного пункту;

- ◆ визначення витрат на освоєння та облаштування території та їх індексація;
- ◆ аналіз структури функціонального використання території населеного пункту та визначення площі території, що оцінюється;
- ◆ визначення нормативу витрат на освоєння та облаштування території у розрахунку в гривнях на один квадратний метр;
- ◆ установлення числових значень коефіцієнтів, що характеризують регіональні фактори оцінки, та проведення розрахунку базової вартості одного квадратного метра території населеного пункту;
- ◆ визначення зональних факторів, що впливають на грошову оцінку земель даного населеного пункту, та їх відносної значущості;
- ◆ виділення оцінних районів та встановлення за кожним з них числових значень коефіцієнтів, що характеризують зональні фактори оцінки;
- ◆ визначення меж економіко-планувальних зон та проведення за кожною з них грошової оцінки земель населеного пункту з урахуванням зональних факторів;
- ◆ установлення локальних факторів та числових значень відповідних коефіцієнтів;
- ◆ проведення оцінки локальних факторів (територіально-планувальні, інженерно-планувальні, інженерно-геологічні, історико-культурні, природно-ландшафтні, санітарно-гігієнічні умови, облаштування території);
- ◆ розробка та складання (за відсутності ґрунтових обстежень земель сільськогосподарського призначення в межах населеного пункту) карти ґрунтового покриття;
- ◆ проведення грошової оцінки земель різного функціонального використання;

- ♦ розробка зведених економічних показників грошової оцінки земель населеного пункту;
- ♦ розробка прикладів проведення грошової оцінки окремих земельних ділянок;
- ♦ складання схеми економіко-планувального зонування земель населеного пункту та їх грошової оцінки, карти впливу локальних факторів оцінки;
- ♦ оформлення пояснювальної записки та графічних матеріалів до неї;
- ♦ погодження результатів грошової оцінки із замовником, зацікавленими структурними підрозділами органів місцевого самоврядування;
- ♦ подання результатів грошової оцінки на державну землепорядну експертизу;
- ♦ участь у затвердженні результатів грошової оцінки земель.

Коефіцієнт, який характеризує регіональні фактори грошової оцінки земель населеного пункту (адміністративний статус, належність до категорії курортних та історико-культурних, розташування у приміській зоні великих міст), обумовлюється чотирма групами факторів (табл. 10.3) та обчислюється за формулою:

$$K_2 = K_{2ac} \times K_{2к} \times K_{2ік} \times K_{2пз}, \quad (2)$$

де:  $K_{2ac}$  – коефіцієнт, який характеризує адміністративний статус населеного пункту;

$K_{2к}$  – коефіцієнт, який характеризує належність до категорії курортних населених пунктів;

$K_{2ік}$  – коефіцієнт, який характеризує належність до категорії історико-культурних населених пунктів;

$K_{2пз}$  – коефіцієнт, який характеризує розташування населеного пункту в приміській зоні великого міста.

Коефіцієнт, який характеризує складність інженерно-геологічних, територіально-планувальних та санітарно-гігієнічних умов, рівень облаштування території та строкатість ґрунтового

покриву, обумовлюється п'ятьма групами факторів (табл. 10.4 – 10.8) та обчислюється за формулою:

$$K_3 = K_{3iz} \times K_{3mn} \times K_{3cz} \times K_{3om} \times K_{3cn}, \quad (3)$$

де:  $K_{3iz}$  – коефіцієнт, який характеризує складність інженерно-геологічних умов (табл. 4);

$K_{3mn}$  – коефіцієнт, який характеризує складність територіально-планувальних умов (табл. 10.5);

$K_{3cz}$  – коефіцієнт, який характеризує санітарно-гігієнічні умови (табл. 10.6);

$K_{3om}$  – коефіцієнт, який характеризує рівень облаштування території (табл. 10.7);

$K_{3cn}$  – коефіцієнт, який характеризує строкатість ґрунтового покриву (табл. 10.8).

**б) Коефіцієнти, які характеризують щільність населення у населених пунктах різних типів ( $K_1$ )**

*Таблиця 10.2*

№ з/п	Щільність населення, чол./га	Значення коефіцієнта $K_1$
<b>Міста</b>		
1	4,1 – 10	1,02
2	10,1 – 20	1,03
3	20,1 – 30	1,04
4	30,1 – 40	1,055
5	40,1 – 60	1,06
6	Понад 60	1,075
<b>Селища</b>		
1	3,1 – 5	1,02
2	5,1 – 10	1,03
3	10,1 – 15	1,04
4	Понад 15	1,05
<b>Села</b>		
1	2,1 – 3	1,02
2	3,1 – 5	1,03



***в) Коефіцієнти, які характеризують регіональні фактори грошової оцінки земель населеного пункту***

*Таблиця 10.3*

<b>№ з/п</b>	<b>Типи регіональних факторів</b>	<b>Значення коефіцієнтів</b>
1	Адміністративний статус ( $K_{2ac}$ ) міста Київ та Севастополь інші міста	1,05  1,03
	селища і села – центри сільських та селищних рад	1,02
2	Належність до категорії курортних ( $K_{2к}$ )	1,2
3	Належність до категорії історико-культурних ( $K_{2ік}$ )	1,02
4	Розташування у приміській зоні великого міста ( $K_{2пз}$ )	1,02

Коефіцієнт, який характеризує наявність та актуальність містобудівної та землевпорядної документації на територію населеного пункту, обумовлюється двома групами факторів (таблиці 9–10) та обчислюється за формулою:

$$K_4 = K_{4m} \times K_{4zk}, \quad (4)$$

де:  $K_{4m}$  – коефіцієнт, який характеризує наявність та актуальність містобудівної документації на територію населеного пункту (табл. 9);

$K_{4zk}$  – коефіцієнт, який враховує потребу складання карти ґрунтового покриття території населеного пункту (табл. 10.10).

***г) Коефіцієнти, які характеризують складність інженерно-геологічних умов (схил поверхні понад 20 відсотків; несуча спроможність ґрунтів менше 1,0 кг/кв.см при шарі ґрунту понад два метри; глибина залягання ґрунтових вод менше трьох метрів; затоплення повинно понад 4 відсотки; забез-***

*печеності при глибині затоплення понад два метри; значна заболоченість з ґрунтовим живленням, що важко осушується; наявність небезпечних геологічних процесів (зсуви, карст, яружна ерозія, яри глибиною понад 10 м) ( $K_{зи}$ )*

*Таблиця 10.4*

<b>№ з/п</b>	<b>Умови</b>	<b>Значення коефіцієнтів</b>
1	Наявність одного несприятливого фактора на площі понад 30% території населеного пункту	1,03
2	Наявність двох та більше ускладнювальних факторів, дія кожного з яких поширюється на площу менше 30% території населеного пункту, а в сумі ці площі перевищують 30%	1,03
3	Наявність двох та більше ускладнювальних факторів, дія кожного з яких поширюється на площу понад 30% території населеного пункту (додатково за кожний фактор)	1,025

*д) Коефіцієнти, які характеризують територіально-планувальні умови (територія населеного пункту розчленована річкою, залізницею, ярами, магістральними трубопроводами, лініями електропередач високої напруги) ( $K_{змн}$ )*

*Таблиця 10.5*

<b>№ з/п</b>	<b>Умови</b>	<b>Значення коефіцієнтів</b>
1	Розчленованість на дві частини	1,02
2	Розчленованість на три та більше частин	1,03

*е) Коефіцієнти, які характеризують санітарно-гігієнічні умови (наявність санітарно-захисних зон; забруднення атмосферного повітря, ґрунтів, вод; наявність напруження електромагнітного поля; перевищення припустимого рівня шуму) ( $K_{3cz}$ )*

Таблиця 10.6

№ з/п	Умови	Значення коефіцієнтів
1	Наявність одного несприятливого фактора на площі понад 30% території населеного пункту	1,03
2	Наявність двох та більше ускладнювальних факторів, дія кожного з яких поширюється на площу менше 30% території населеного пункту, а у сумі вони перевищують 30%	1,03
3	Наявність двох та більше ускладнювальних факторів, дія кожного з яких поширюється на площу понад 30% території населеного пункту (додатково за кожний фактор)	1,025

*є) Коефіцієнти, які характеризують рівень облаштування території (централізоване водопостачання, каналізація, тепломережі, газопостачання) ( $K_{3om}$ )*

Таблиця 10.7

№ з/п	Умови	Значення коефіцієнтів
1	Наявність централізованого водопостачання	1,015
2	Наявність каналізації	1,030
3	Наявність тепломереж	1,030
4	Наявність централізованого газопостачання	1,015

*ж) Коефіцієнт, який характеризує строкатість ґрунтового покриву населеного пункту ( $K_{зсн}$ )*

*Таблиця 10.8*

<b>Умови</b>	<b>Значення коефіцієнта</b>
Наявність більше 10 основних агропромислових груп ґрунтів	1,02

*з) Коефіцієнт, який характеризує наявність та актуальність містобудівної документації на території населеного пункту ( $K_{зсн}$ )*

*Таблиця 10.9*

<b>Умови</b>	<b>Значення коефіцієнта</b>
Генеральний план, проект планування, розроблений більш як 5 років тому	1,1

*и) Коефіцієнти, які враховують потребу складання карти ґрунтового покриву території населеного пункту ( $K_{зсн}$ )*

*Таблиця 10.10*

<b>Наявність основних агропромислових груп ґрунтів</b>	<b>Значення коефіцієнтів</b>
До 5	1,010
До 10	1,015
Понад 10	1,020

Тариф на проведення робіт з грошової оцінки інших земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів встановлюється в залежності від базової вартості робіт з грошової оцінки, категорії земель, складності земельно-оцінних робіт і визначається за формулою:

$$T = B \times K_1 \times K_2,$$

де: Т – тариф на проведення робіт з грошової оцінки інших земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів у гривнях за гектар території;

$B$  – базова вартість робіт з грошової оцінки інших земель несільськогосподарського призначення в розрахунку 10 гривень за гектар території;

$K_1$  – коефіцієнт, який враховує категорію земель (табл. 10.11);

$K_2$  – коефіцієнт, який враховує складність земельно-оцінних робіт (табл. 10.12).

*і) Коефіцієнти, які враховують категорію земель ( $K_1$ )*

*Таблиця 10.11*

<b>№ з/п</b>	<b>Категорії земель</b>	<b>Значення коефіцієнта <math>K_1</math></b>
1	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення	20,0
2	Землі лісового фонду	0,25
3	Землі водного фонду	0,20
4	Землі природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення	0,50
5	Землі запасу	0,25

*і) Коефіцієнти, які враховують складність земельно-оцінних робіт ( $K_2$ )*

*Таблиця 10.12*

<b>№ з/п</b>	<b>Умови</b>	<b>Значення коефіцієнта <math>K_2</math></b>
1	Щільно забудована територія (під забудовою понад 40% території)	1,10
2	Відсутність проектної документації	1,10
3	Складність конфігурації ділянки	1,02

## **14. Поняття і функції кадастрового номера земельної ділянки<sup>1</sup>**

Кадастрові номери земельних ділянок та іншої нерухомості, пов'язаної із земельними ділянками (будівлі, споруди, їхні частини, у тому числі квартири тощо), запроваджуються з метою їхньої однозначної ідентифікації в базах даних автоматизованої системи Державного земельного кадастру. Основним критерієм формування структури кадастрового номера є забезпечення його унікальності у межах України. Сформований кадастровий номер використовують тільки для кодування земельних ділянок та іншої нерухомості і він необов'язково повинен бути об'єктом синтаксичного чи семантичного аналізу для одержання інших даних похідного характеру.

Кадастровий номер земельної ділянки – це унікальний на території України код, який присвоюють кожній земельній ділянці з метою її ідентифікації. Він залишається незмінним протягом усього періоду фізичного та юридичного існування земельної ділянки як єдиного цілого.

При переході прав від одного власника до іншого й у разі зміни самого виду прав кадастровий номер земельної ділянки не змінюється.

Відносно зміни кадастрових номерів слід зазначити, що в світовій практиці при присвоєнні нових кадастрових номерів використовують декілька варіантів, але перевагу віддають так званому похідному варіанту, при якому наступний кадастровий номер дещо розширює попередній. Це пов'язано, передусім, із “докомп'ютерною” епохою запровадження даного підходу, коли кількість позицій у номері не відігравала важливої ролі. Крім того, такий кадастровий номер мав певне семантичне навантаження і спрощував процедуру пошуку реєстраційних даних. У сучасних умовах (при веденні комп'ютерних баз даних) доц-

---

<sup>1</sup> Тимчасові методичні вказівки щодо присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення державного земельного кадастру. Схвалено Протоколом науково-технічної ради Держкомзему України 26.01.98р. // Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи. – К.,1988. – С.378–382.

ільніший підхід, при якому позиційна структура є фіксованою, а історія його змін відстежується автоматично.

Для забезпечення міжвідомчої уніфікації при використанні кадастрових номерів у різних державних і галузевих автоматизованих інформаційних системах в структурі кадастрового номера земельної ділянки використовують код об'єктів адміністративно-територіального устрою України (КОАТУУ), запроваджений Держкомстандартом України у 1997 р. Передбачається також, що кадастровий номер виконуватиме функцію уніфікованого коду земельних ділянок та іншої нерухомості і в інших державних, відомчих чи галузевих кадастрах та інформаційних автоматизованих системах, в яких використовують інформацію про земельні ділянки та іншу нерухомість. Застосування такого уніфікованого коду дасть можливість уникнути дублювання інформації, а також буде основою для забезпечення інформаційної сумісності вказаних систем і їхньої інтеграції в інформаційний простір України.

Використання уніфікованого кадастрового номера має особливе значення при створенні й запровадженні в Україні Системи реєстрації прав на землю та іншу нерухомість. Якщо на законодавчому рівні передбачатиметься міжвідомчий підхід до створення Системи реєстрації, то застосування уніфікованого кадастрового номера забезпечить ефективну інформаційну взаємодію між відповідними відомствами та установами по формуванню інформації, необхідної для реєстрації й обслуговування користувачів.

Тимчасові методичні вказівки щодо присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення державного земельного кадастру, схвалені Протоколом науково-технічної ради Державного комітету України по земельних ресурсах 26 січня 1998 р., висвітлюють основні терміни, що застосовуються у ході присвоєння кадастрових номерів, зокрема:

**Земельна ділянка** – частина земної поверхні, яка має фіксовані геометричні і юридичні межі і є базовою одиницею кадастрового реєстру земель.

**Формування земельної ділянки** – встановлення її технічних, економічних характеристик та юридичного статусу в процесі землеустрою.

**Кадастровий номер** – унікальний (не повторюється на всій території України) номер, який присвоюється при формуванні земельної ділянки і зберігається за нею на весь час її існування.

**Кадастровий квартал** – компактне об'єднання земельних ділянок у населеному пункті, яке обмежене інженерними спорудами або природними межами.

**Кадастрова зона** – сукупність (об'єднання) земельних ділянок, які знаходяться за межами населених пунктів на території сільської (селищної) ради, або об'єднання кадастрових кварталів у населених пунктах.

**Кадастрова облікова одиниця** – земельна ділянка, кадастровий квартал, кадастрова зона, адміністративно-територіальна одиниця.

**Індексна кадастрова карта** – спеціальна карта (план) розміщення кадастрових облікових одиниць в межах адміністративно-територіальних утворень, яка містить межі облікових одиниць, їх нумерацію.

**Черговий кадастровий план** – спеціальний план, створений в державній системі координат, на якому відображаються межі земельних ділянок, їх площі та кадастрові номери, а також інша необхідна кадастрова інформація.

Серед перерахованих термінів і об'єктів важливу роль у формуванні кадастрових номерів відіграє індексна кадастрова карта (ІКК).

ІКК створюється для відображення розташування і нумерації облікових кадастрових одиниць на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці верхнього рівня. Планово-картографічною основою для ІКК є карти (плани) з достатнім відображенням облікових одиниць, які підлягають нумерації.

ІКК створюються для різних рівнів адміністративно-територіальних одиниць.

На ІКК області, на якій нанесені та пронумеровані адміністративні райони та міста обласного підпорядкування, спочатку в



алфавітному порядку нумеруються райони (починаючи з 1), а потім міста в алфавітному порядку.

На ІКК району наносяться і нумеруються сільські (селищні) ради, населені пункти районного підпорядкування. Нумерація проводиться як і у попередньому пункті.

На ІКК в межах сформованих в процесі земельної реформи територій сільських (селищних) рад наносяться межі кадастрових зон та сільських населених пунктів, пронумеровані в алфавітному порядку.

На ІКК міста (районів міст) наносяться межі районів міста, кадастрових зон (якщо вони існують), а також межі та нумерація кадастрових кварталів.

ІКК створюються державними та іншими землевпорядними організаціями та затверджуються після проходження державної землевпорядної експертизи.

## **15. Структура кадастрового номера земельної ділянки.**

Структура кадастрового номера земельної ділянки є однорідною на всій території України і має ієрархічну структуру (див. схему 10.1).

Перший рівень – номери областей, міст державного підпорядкування (Київ, Севастополь);

Другий рівень – номери адміністративних районів, міст обласного підпорядкування, а також районів у містах державного підпорядкування;

Третій рівень – номери сільських, селищних рад, міст районного підпорядкування або підпорядкованих міськраді, райононі міст, номери районів міст обласного підпорядкування, номери кадастрових зон у містах державного підпорядкування;

Четвертий рівень – номери сільських населених пунктів, кадастрових зон на території сільських (селищних) рад за межами населених пунктів, номери кадастрових кварталів у містах (СМТ);

П'ятий рівень – номер земельної ділянки.



Схема 10.1. Структура кадастрового номера земельної ділянки

Щоб забезпечити унікальність кадастрового номера, застосовують підхід, який базується на ієрархічній фрагментації території України за такою схемою: “Об’єкт адміністративно-територіального поділу України” => “Кадастрова зона” => “Кадастровий квартал (фрагмент)” => “Земельна ділянка”. Відповідно до наведеної схеми позиційна структура кадастрового номера земельної ділянки складається з чотирьох частин.

Використовуючи нотацію Бекуса-Наура, представимо структуру кадастрового номера земельної ділянки в такому вигляді:

$|КОАТУУ| : |НКЗ| : |НКК| : |НЗД|,$

де  $|КОАТУУ|$  – код одиниці адміністративно-територіального устрою України;

$|НКЗ|$  – номер кадастрової зони;

$|НКК|$  – номер кадастрового кварталу (фрагмента) у межах кадастрової зони;

$|НЗД|$  – номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу (фрагмента);

$| : |$  – роздільник між складовими кадастрового номера.

З метою ефективного використання реляційних систем управління базами даних (СУБД) і застосування стандартного програмного забезпечення, а також для уніфікації структури кадастрового номера та уніфікації відповідного прикладного програмного забезпечення використовують фіксовану позиційну структуру кадастрового номера, яка має вигляд:

$\langleXXXXXXXX\rangle : \langle XX\rangle : \langle XXX\rangle : \langle XXXX\rangle,$

де  $\langle X...X\rangle$  – складова кадастрового номера;

X – одна позиція в структурі номера.

Перша частина відповідає КОАТУУ й складається з восьми чисел типу *Integer*. З метою забезпечення одношарового (одноплосинного) покриття території України фрагментами територій об'єктів адміністративно-територіального устрою України доцільно використовувати такі типи одиниць адміністративно-територіального устрою України: для сільськогосподарських регіонів – код сільських (селищних) рад; для несільськогосподарських регіонів – код населених пунктів. Особливістю КОАТУУ є те, що його використовують тільки один раз для визначення зовнішніх меж земель населеного пункту чи земель сільської (селищної) ради, після чого означену територію поділяють на кадастрові зони, кадастрові кварта-

ли і так далі. Це стосується також тих об'єктів адміністративно-територіального устрою, які мають у своїх межах інші об'єкти адміністративно-територіального устрою. Так, після встановлення КОАТУУ для земель сільської ради ті території населених пунктів, що розташовані в межах сільської ради, розглядаються як кадастрові зони (одна чи декілька). Це дає змогу реалізувати єдиний уніфікований підхід до створення індексних карт, контролювати баланс площ земель відповідних адміністративно-територіальних утворень (району, області), здійснювати топологічний контроль тощо.

Друга частина кадастрового номера вказує на номер кадастрової зони (НКЗ) у межах території, визначеної КОАТУУ. Номер кадастрової зони складається з двох чисел типу *Integer*. Отже, максимальна кількість кадастрових зон в межах земель населеного пункту чи земель сільської (селищної) ради становить 99. Якщо у межах населеного пункту або в межах земель сільської (селищної) ради існують інші населені пункти чи адміністративно-територіальні утворення, то їхня територія розглядається як кадастрова зона (одна або декілька) відповідно до їхніх зовнішніх меж.

Третя частина складається з трьох чисел типу *Integer* і свідчить про номер кадастрового кварталу (фрагмента) НКК у межах кадастрової зони з номером НКЗ. Термін “кадастровий квартал” тісно пов'язаний із терміном “містобудівний квартал” і, як правило, з ним і співвідноситься для земель населених пунктів. При встановленні меж кадастрових кварталів може бути використана структуризація території населеного пункту на оціночні райони, яка здійснюється в процесі грошової оцінки. Щодо земель сільськогосподарського призначення, то застосування терміну “кадастровий квартал” не є в повній мірі коректним. Тому для цієї категорії земель можна використовувати термін “кадастровий фрагмент”. Кадастрові фрагменти можуть співвідноситися з окремими полями (чи групою полів) сільськогосподарських підприємств або підприємств іншого профілю на землях сільськогосподарського призначення. Актуальність поділу кадастрових зон на кадастрові фрагменти зу-

мовлена суттєвою динамікою реформування аграрного сектора економіки та виникненням значної кількості земельних ділянок сільськогосподарського призначення в результаті виділення земельних часток (паїв) у натурі у вигляді окремих земельних ділянок і перспективою їх подальшого включення в земельний обіг. Такий підхід дає можливість зарезервувати потенційно достатню кількість кадастрових номерів для цілей первинного обліку земельних ділянок.

Четверта частина складається з чотирьох чисел типу *Integer* і вказує на номер земельної ділянки у межах кадастрового кварталу (фрагмента) НКК. Максимальна кількість земельних ділянок в межах кадастрового кварталу (фрагмента) може становити 9999. Максимальна кількість земельних ділянок, яким може бути присвоєний кадастровий номер за запропонованою структурою у межах визначеного КОАТУУ об'єкта адміністративно-територіального устрою, становить  $99*999*9999= 98\ 000\ 199$ . Звичайно, це дуже велика кількість земельних ділянок для одного населеного пункту чи однієї сільської ради, але йдеться не тільки про можливу кількість земельних ділянок, а головне – про можливу кількість кадастрових номерів земельних ділянок, які в умовах розвинутого земельного ринку можуть змінюватися в результаті поділу чи консолідації земельних ділянок. Тому з метою уникнення тупикової ситуації, коли всі можливі кадастрові номери будуть вичерпані, запропонована така структура кадастрового номера, за допомогою якої можна буде успішно розв'язувати проблему присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам без зміни схем поділу об'єкта адміністративно-територіального устрою на кадастрові зони й кадастрові квартали протягом доступного для огляду часу. Враховуючи сучасний стан і перспективи розвитку комп'ютерної техніки та інформаційних технологій, такий підхід не призведе до яких-небудь технічних труднощів.

## **16. Порядок присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам**

Кадастровий номер вперше присвоюють земельній ділянці на стадії кадастрових зйомок. При цьому використовують індексну карту об'єкта адміністративно-територіального устрою з поділом на кадастрові зони і кадастрові квартали та їхню нумерацію. При встановленні номера земельної ділянки в межах кадастрового кварталу (фрагмента) необхідно дотримуватися тільки одного критерію – номер не повинен повторюватися. У процесі первинного обліку земельних ділянок до Реєстру земельних ділянок бази даних Державного земельного кадастру заносять тільки ті земельні ділянки (з відповідними кадастровими номерами), які відведені в натурі і на які існують відповідні правові документи (державні акти, договори оренди, рішення місцевої ради та ін.), що посвідчують право власності чи право користування земельною ділянкою. Зрозуміло, що без заздалегідь присвоєного кадастрового номера земельна ділянка не може бути занесена до Реєстру земельних ділянок. Кадастровий номер земельної ділянки вказують також у Кадастровій справі на конкретну земельну ділянку і на кадастрових планах.

Кадастровий номер земельної ділянки не змінюється протягом усього періоду її існування в установлених межах. При зміні правового режиму земельної ділянки (включаючи передачу прав власності) її кадастровий номер не змінюється. У разі поділу земельної ділянки на декілька попередній кадастровий номер набирає статусу архівного, а новоствореним земельним ділянкам присвоюють нові кадастрові номери. При консолідації (об'єднанні) декількох земельних ділянок їхні попередні кадастрові номери стають архівними, а новоствореній земельній ділянці присвоюють новий кадастровий номер. Аналогічно змінюються і кадастрові справи на земельні ділянки: деякі з них стають архівними, а на новостворені відкривають нові кадастрові справи. Зв'язок між архівними та існуючими кадастровими номерами земельних ділянок забезпечується відношенням

Реєстру земельних ділянок РСП – ЗД (Ретроспектива земельних ділянок):

$$РСП – ЗД (КН_{зд} КН^*_{зд}),$$

де  $КН_{зд}$  – кадастровий номер ЗД;

$КН^*_{зд}$  – попередній (архівний) кадастровий номер ЗД.

Такий підхід забезпечує можливість відстеження хронологічної послідовності еволюції земельних ділянок і встановлення їхніх атрибутів (кількісних, якісних, правових та ін.) на різних етапах існування земельних ділянок.

## **17. Особливості встановлення меж кадастрових зон і кадастрових кварталів**

Розробка індексних карт об'єктів адміністративно-територіального поділу (населених пунктів, сільських рад тощо) полягає в поділі відповідних територій на кадастрові зони та кадастрові квартали з подальшим присвоєнням кадастрових номерів земельним ділянкам. При цьому важливе значення має встановлення меж кадастрових кварталів. Серед можливих підходів найбільш поширеним є встановлення фіксованих меж кадастрових кварталів. З цією метою можна використовувати осьові лінії доріг, лінії тротуарів, межі землеволодінь, червоні лінії тощо. Межа кварталу моделюється полігоном (або полілінією), що проходить через характерні точки (вузли) з фіксованими координатами. До недоліків такого підходу належить просторова нестабільність зазначених ліній, пов'язана з реконструкцією шляхів, змінами у містобудівній документації та ін. При цьому в межах кадастрового кварталу знаходяться як землі землекористувань, так і землі загального використання, причому останні частково, оскільки вони розділені осьовими або іншими лініями на декілька частин. Це призводить до певних труднощів, пов'язаних із необхідністю перевизначення координат вузлів меж кварталів, ускладненням розрахунку балансу площ кадастрових кварталів і кадастрових зон тощо.

Перспективнішим, на наш погляд, є підхід, що базується на топологічному способі опису меж кадастрових кварталів, коли межі кварталів збігаються з межами землекористувань. У такому разі задають тільки топологію полігона межі кадастрового кварталу, тобто вказують лише номери тих меж (сторін) полігонів земельних ділянок, які є одночасно і складовими полігона межі кварталу. Конкретні значення координат вузлів при цьому не використовують. До переваг такого підходу слід віднести й те, що полігони меж кварталів виділяють окремо землі землекористувань і землі загального призначення.

Розглянемо особливості цього підходу на прикладі поділу на кадастрові квартали умовного фрагмента кадастрової зони 01 населеного пункту (рис.10.2). Тут лініями виділено межі кадастрових кварталів. Причому кадастровий квартал 0001 включає землі землекористувань (земельні ділянки 0001 – 0008), а кадастрові квартали 002 та 003 – землі загального призначення (дороги, тротуари, землі під зеленими насадженнями та ін.). Площа кадастрового кварталу уявляється такою, що складається з набору земельних ділянок. Для цього використовують реляційне відношення типу “ціле – частина” (“об’єкт – підоб’єкт”) ККВ – ЗД (кадастровий квартал – земельна ділянка), яке має таку схему:

$$ККВ - ЗД (\#_{ККВ}, \#_{ЗД}),$$

де  $\#_{ККВ}$  – номер кадастрового кварталу;

$\#_{ЗД}$  – номер земельної ділянки.

Для кадастрового кварталу 001 відношення ККВ – ЗД матиме вигляд, наведений у табл. 10.13.

*Таблиця 10.13*

***Топологічна модель кадастрового кварталу 001***

001 0001	001 0005
001 0002	001 0006
001 0003	001 0007
001 0004	001 0008



Топологічна модель кадастрового кварталу 001 виражається відношенням ТП – КВ (топологічна модель кварталу), яке має таку схему:

$$ТП - КВ (\#_{ККВ}, \#_{ЗД}, \#_{ПВ}, \#_{КВ}),$$

де  $\#_{ПВ}$  – номер початкового вузла сторони полігона земельної ділянки;

$\#_{КВ}$  – номер кінцевого вузла сторони полігона земельної ділянки.

Для кадастрового кварталу 001 відношення ТП – КВ матиме вигляд, наведений у таблиці 2.

Після вилучення з відношення ТП – КВ кортежів із сторонами, що повторюються два рази (відмічені знаком \*), одержуємо відношення М – КВ (межа кварталу), яке має таку схему:

$$М - КВ (\#_{ККВ}, \#_{ПВ}, \#_{КВ}).$$

Відношення М – КВ формується програмно і визначає ті сторони полігонів земельних ділянок, які є складовими полігона межі кадастрового кварталу. Аналогічний підхід застосовують при формуванні меж кадастрових зон, тільки в такому разі топологічна модель кадастрової зони складається з кадастрових районів.

Запропоновані структура і порядок формування кадастрових номерів земельних ділянок та іншої нерухомості забезпечують унікальність кадастрових номерів у межах України і можуть бути використані для уніфікації міжвідомчої ідентифікації земельних ділянок та іншої нерухомості в різних автоматизованих інформаційних системах, включаючи систему реєстрації прав. Використання топологічних моделей для встановлення меж кадастрових зон і кадастрових кварталів дозволяє ефективніше використовувати індексні карти. Фіксована позиційна структура кадастрового номера спрощує формування номерів і дає можливість уніфікувати програмне забезпечення щодо їхнього опрацювання в базах даних Державного земельного кадастру.

**Топологічна модель кадастрового кварталу 001**

001	0001	12	*001	0004	9
8			8		
*001	0001	8	001	0005	12
9			8		
*001	0001	9	*001	0005	18
3			19		
001	0001	3	*001	0005	19
12			13		
*001	0002	3	*001	0005	13
9			12		
*001	0002	9	*001	0006	13
10			19		
*001	0002	10	*001	0006	19
4			20		
001	0002	4	*001	0006	20
3			14		
*001	0003	4	*001	0006	14
10			13		
*001	0003	10	*001	0007	14
11			20		
001	0003	11	*001	0007	20
5			23		
001	0003	5	001	0007	23
4			15		
001	0004	8	*001	0007	15
12			14		
*001	0004	12	001	0008	18
13			22		
*001	0004	13	001	0008	22
14			23		
*001	0004	14	*001	0008	23
15			20		
001	0004	15	*001	0008	20
11			19		
*001	0004	11	001	0008	19
10			18		
*001	0004	10			
9					

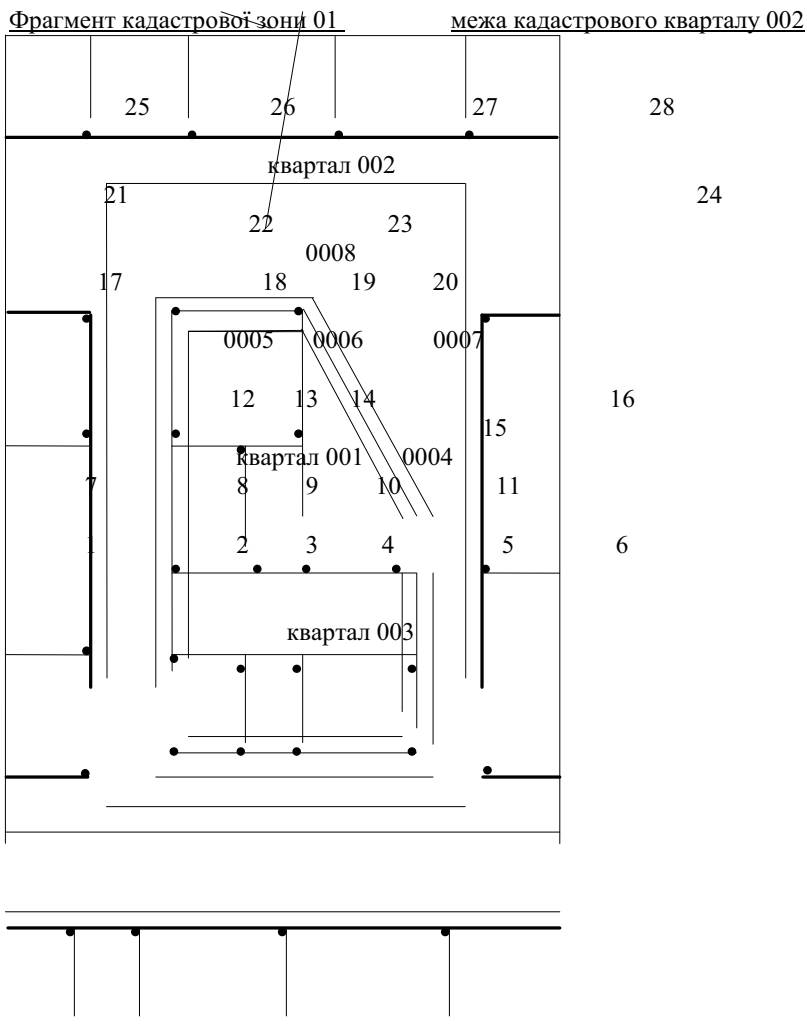


Схема 10.2. Фрагмент кадастрової зони 01

## **18. Тенденції щодо створення кадастру майбутнього<sup>1</sup>**

Сучасний земельно-кадастровий процес значною мірою впливає на формування економічного потенціалу розвинутих країн, торкаючись усіх його сфер, і вплив цей посилюється. Тому провідна наукова думка, аналізуючи перспективи наступного розвитку суспільства, уважно вивчає особливості сучасного кадастру як необхідну вихідну умову для формування моделі кадастру наступного століття.

Актуальність даного питання була підкреслена на конгресі у Мельбурні в 1994 р., де було поставлене завдання визначити місце і роль кадастрових систем у наступні 20 років.

На виконання цього завдання в 1998 р. Ю.Кауфман і Д. і Д.Стендлер оприлюднили звіт, у якому наводяться результати дослідження стану сучасних кадастрових систем, а також прогнозуються найбільш пріоритетні напрями кадастрової діяльності в 2014 р.

Дослідження опиралися на змістовну інформацію про сучасні національні кадастри, одержану від представників країн різних регіонів світу. Представлений матеріал, характеризуючи стан сучасного кадастру, висвітлив і притаманні йому тенденції, що склалися наприкінці ХХ ст., серед яких найважливішими є:

- ◆ зближення напрямів реєстрації земельної власності кадастрового картографування;
- ◆ пошук шляхів підвищення ефективності у питаннях земельного менеджменту, приватизації й маркетингу;
- ◆ застосування нових підходів у плануванні використання земельної власності та екологічних аспектів кадастру;
- ◆ посилення ідеї створення геоінформаційних систем, що базуються на даних земельного кадастру.

Аналіз означених тенденцій, а також опрацювання інших матеріалів дозволили авторам звіту спрогнозувати основні риси кадастру в ХХІ ст.

---

<sup>1</sup> *Войтенко С.П., Володін М.О.* Провідні тенденції в сучасному кадастрі // Землевпорядний вісник. – 2000. – №1. – С.17-20.

У звіті визначаються нові завдання майбутніх кадастрових систем і нові види діяльності, необхідні для створення й підтримання таких систем, а також дається висока оцінка індивідуальному вкладу фахівців-виконавців, серед яких особлива роль відводиться геодезістам нової формації. За цим документом бачення конструкції кадастру 2014 р. ґрунтується на кількох основних висновках-ствердженнях, наведених нижче.

“Кадастр 2014 є методично впорядкованим громадським реєстром даних стосовно всіх законних об’єктів земельної власності у конкретній країні або регіоні, базованим на зйомці їхніх меж.

Кадастр – це повністю комп’ютеризований реєстр земельної власності, що містить усю доречну законну інформацію про землеволодіння.

Кадастр 2014 буде організацією, в якій громадський сектор гарантує законну безпеку землеволодіння і є відповідальним за нагляд. Приватний сектор виконуватиме оперативну роботу.

Кадастр 2014 більше не фінансуватиметься лише громадськими фондами. Гроші, що інвестовані в систему реєстрації, повинні бути повернені споживачам інформації.

Кадастром 2014 будуть управляти менеджери нерухомості нового типу, фахівці 2014.

Фахівець 2014 повинен мати відмінні здібності й володіти ситуацією в питаннях використання земельної власності індивідами та суспільством. Він повинен мати специфічну майстерність в оцінці законних аспектів використання земельної власності, які визначаються приватним і громадським законодавством.

Фахівець 2014 повинен мати здатність використовувати сучасні технології для локалізації, документування та експлуатації реальних і законних об’єктів земельної власності.

Кадастр 2014 не буде автоматично розвиватися від традиційних систем реєстрації земельної власності. Його здійснення повинно бути підтримано конгресом та національними організаціями”.

Наведені твердження дуже стисло і концентровано моделюють непросту специфіку, притаманну механізму майбутнього кадастру, що певною мірою ускладнює його сприймання. З ог-

ляду на цю обставину, а також ураховуючи зацікавленість вітчизняної аудиторії, доцільно побудувати логічно доступнішу інтерпретацію кадастру прийдешнього, з'ясовуючи при цьому як чинники руху до нього, так і відповідні перетворення. Сучасні досягнення, й насамперед ефективність використання земельно-кадастрової інформації в провідних країнах, однозначно переконують, що головна конструктивна основа такої інтерпретації полягає в новітніх комп'ютерних технологіях. Саме вони, опановуючи процеси управління середовищем на сучасному етапі, водночас є передумовою руху до створення досконаліших систем.

Але комп'ютерні технології, навіть найпотужніші, – це лише технічний засіб, своєрідний важіль, який, знаходячись у певних руках, визначає дієвість усього кадастрового механізму. Найбільшого ж ефекту досягають системи, що управляються з достатнім динамізмом і гнучкістю, спроможні швидко реагувати на зміну обставин, завжди здатні до оновлення та перетворень із метою вдосконалення. Це дуже серйозні вимоги, і забезпечуються вони, як показує досвід, тільки єдиним шляхом – підвищенням рівня приватизованості.

Отже, високі комп'ютерні технології й достатній рівень приватизованості є тими головними чинниками, які, впливаючи на систему сучасного кадастру, зумовлюють її рух до вдосконалення. (Зрозуміло, що визначальною домінантою цього руху в кадастрі, як і взагалі в усіх галузях практичної діяльності людини, є постійно зростаючі потреби суспільства).

З'ясування головних чинників і суспільної домінанти перетворень на шляху від сучасних до майбутніх кадастрових систем дає змогу намалювати достатньо вірогідну схему цих перетворень (рис.10.2).

За цією схемою задоволення зростаючих потреб суспільства вимагає, з одного боку, застосування в галузі кадастру вищих (новітніх комп'ютерних) технологій, а з іншого – забезпечення необхідної дієвості таких технологій досягається відповідним зростанням рівня приватизованості кадастрових структур.



Схема 10.3. Схема руху створення кадастру майбутнього

Належна дія обох головних чинників – підвищення технологічності та рівня приватизованості – в розвинених системах сучасного кадастру створює багатофакторний ефект, який зумовлює структурні організаційні й кадрові перетворення. У свою чергу, сукупність радикальних перетворень, що відбулися, втілюється в тканині кадастру XXI ст. Переходячи до розгляду сфери майбутнього кадастру, необхідно підкреслити, що результат дії головних чинників – багатофакторний ефект – надає кадастровому процесу принципово новий спектр можливостей, але водночас вимагає і відповідних умов для своєї реалізації.

Серед цих можливостей першочергової уваги заслуговує реалізація давно очікуваної ідеї об'єднання двох частин кадастру – картографічної (базової) та реєструвальної (юридичної).

Доцільно нагадати, що за прийнятою методикою робіт після геодезичної зйомки завжди передбачалось обов'язкове камеральне опрацювання, в процесі якого виконували обчислення й трудомісткі креслярські роботи на папері; у результаті каме-

рального опрацювання одержували необхідні для реєстрації паперові графічні матеріали – плани і карти земельних ділянок. Як бачимо, відокремлення між картографічною та реєструвальною частинами складалось історично, оскільки традиційна паперово-олівцева технологія не передбачала іншого шляху для створення реєстрів земельних даних.

Нинішні можливості комп'ютерної техніки, зокрема досягнення комп'ютерної графіки, дають змогу принципово вдосконалити класичну методіку, вимагаючи лише однієї вихідної умови – проведення польових вимірів; все інше – обчислювальне опрацювання й графічні креслення, включаючи одержання потрібних кадастрових планів і карт, виконується автоматично.

Втілення ідеї об'єднання обох частин кадастру вигідне не лише структурним удосконаленням системи, воно відкриває бачення якісно нових перспектив задоволення потреб суспільства завдяки можливості побудови єдиної базової моделі даних відносно реальних об'єктів місцевості. Якщо, наприклад, давно відомою базою даних для створення топографічних карт є польові геодезичні виміри, виконані з урахуванням певних вимог, то більш універсальною базою буде модель, створена із застосуванням значно місткіших джерел даних і відомостей, стосовно інших аспектів використання земель.

Це стає можливим саме завдяки потенціалу новітніх технологій, оскільки лише створена на їхній основі базова модель існуючої ситуації (не тільки геодезичної, а й господарської, правової, екологічної і т.д.), прив'язана до конкретної частини простору, здатна забезпечити суспільство терміново необхідною багатофакторною інформацією.

Таким чином, кадастр майбутнього одержує принципово новий інструментарій, особливо необхідний державі для вироблення збалансовуючої політики використання земель в умовах зростання чисельності населення, погіршення екології та збільшення дефіциту ресурсів.

Визначивши цю найсуттєвішу ознаку майбутнього кадастру, слід ще раз підкреслити, що дієвість будь-якого інструментарію завжди залежить від раціонально організованого проце-



су виробництва, а це вимагає безпосередньої участі у виробництві приватних структур. На цю обставину прямо вказують Ю. Кауфман і Д. Стендлер, стверджуючи, що “кадастр 2014 буде високо приватизованим. Громадський і приватний сектор працюватимуть разом”.

Це означає, що співпраця буде забезпечена організаційним розподілом функціональних обов'язків між обома секторами. Приватний сектор як більш гнучкий і здатний швидше реагувати на вимоги вільної економіки виконуватиме поточну роботу, пов'язану із забезпеченням кадастровою інформацією комерційного ринку земель і відповідних державних служб по плануванню використання земельної власності. Громадському сектору призначаються обов'язки контролю й нагляду за діяльністю приватного сектора та ефективністю усієї кадастрової системи.

Головним результатом діяльності обох секторів повинна стати завжди актуальна для суспільства досконала картина вивченості земель, і в першу чергу, правових аспектів земельної власності. Особливої ваги цей акцент у діяльності кадастру набуває на вищих ступенях розвитку цивілізації, в умовах невинного зростання рівня використання земель і функціонального навантаження на одиницю території, коли дедалі більше обмежується класичне право власності й абсолютне володіння землею. Як правило, це призводить до перетину на одній і тій же просторовій базі протилежних і навіть антагоністичних інтересів громадськості та приватних прошарків. Очевидно, що неврегульованість подібних відносин не має права на існування в розвинутому суспільстві, оскільки є причиною для конфліктів. При цьому єдиною прийнятно легітимною основою для регулювання може бути лише з'ясована в усіх подробицях правова ситуація відносно використання земель.

Це також означає, що кадастр майбутнього повинен бути забезпечений адекватним законодавством, у якому б громадська сфера інтересів на просторовий базис була визначена і збалансована законодавчим шляхом із законною системою приватних прав, обтяжень та обмежень на земельну власність, розташовану в тому ж координатному просторі.

Оскільки у нинішньому кадастрі при реєстрації прав на земельну власність документуються тільки цивільні права, майбутній розвиток вимагатиме обов'язкового врахування й захисту також громадських прав та обмежень, перед кадастром наступного періоду стоїть величезне за обсягом і нове за змістом завдання, яке потребуватиме великих фінансових витрат.

Інвестування в системі кадастру завжди вимагали великих коштів і завжди існувала проблема щодо їх повернення. Але зміни в організаційній структурі майбутнього кадастру на користь приватної діяльності в оперативній роботі й значно більші можливості надання споживачам якісно ціннішої інформації дозволяють розв'язати цю проблему. “Кадастр 2014 буде відновлюючим кошти”, впевнено стверджують дослідники, і вони мають підставу, якщо взяти до уваги прибутки численних споживачів кадастрових матеріалів. Відшкодування вкладених у систему кадастру інвестицій за рахунок прибутків його споживачів – цілком реальне джерело фінансування в ХХІ ст.

Важливі й складні завдання, покладені на кадастр майбутнього, крім фінансового, організаційного і технічного забезпечення, вимагають також докорінних змін у фаховій підготовці персонального складу його нинішніх структур. При цьому необхідно враховувати, що застосування високих комп'ютерних технологій, дозволяючи автоматизувати обчислювальні та креслярські роботи (включаючи й виготовлення карт у потрібних масштабах і проєкціях за відповідно розробленим програмним забезпеченням), у принципі дає можливість звільнитися від певних категорій спеціалістів. Про це неодноразово йшлося у виступах провідних вчених і в багатьох публікаціях, і сформульований в одній з них висновок, що “в 2014 р. в галузі кадастру не буде креслярів і картографів”, також ґрунтується на достатній аргументації.

Але якщо у майбутньому цілком логічна перспектива звільнення від певних спеціалістів, то це аж ніяк не стосується землеміра в класичному розумінні. Потреба у землемірах-землепорядниках існуватиме завжди, оскільки завжди існуватиме потреба у безпосередніх вимірах у натурі. Справа лише в

тому, що якісно новий кадастр вимагатиме суттєвого перепрофілювання нинішніх спеціалістів у фахівців нового зразка. Особливість службових обов'язків таких фахівців полягатиме в поєднанні геодезичного професіоналізму з глибокою юридичною освіченістю та економічними знаннями, у їхній здатності приймати індивідуальні рішення і нести за них персональну відповідальність. Такий службовець для споживача кадастру ХХІ ст. повинен уособлювати авторитет держави та її гарантії відносно вірогідності одержаного матеріалу, підкреслюючи його достатньою ерудицією й володінням ситуації у сфері використання земельної власності.

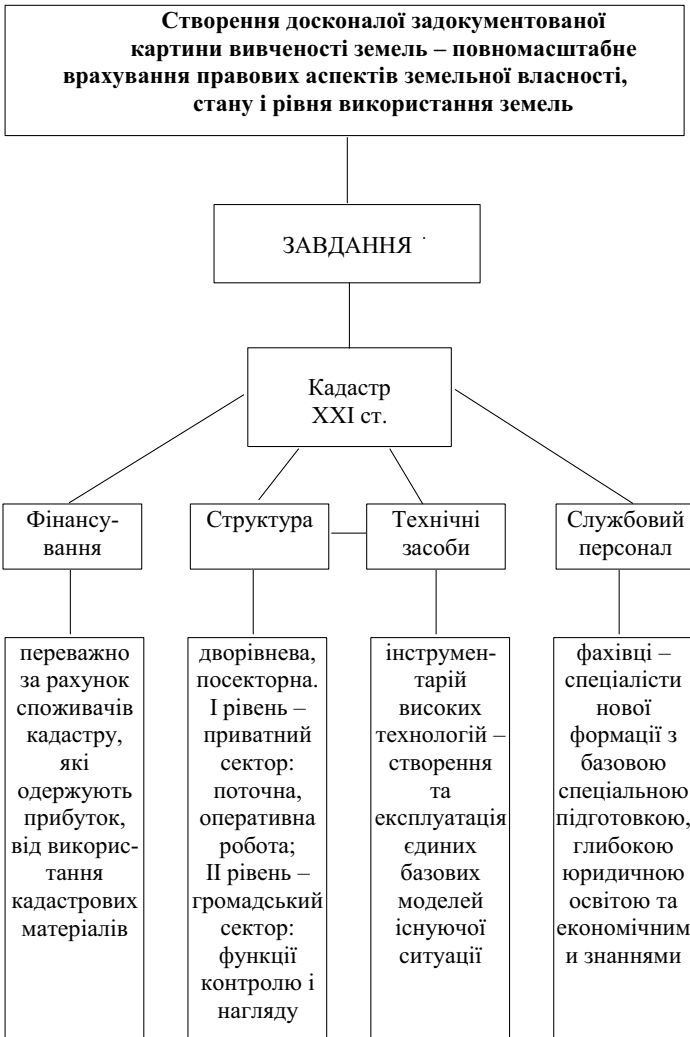
Отже, необхідно підкреслити, що фахівець майбутнього – керівник і виконавець у галузі кадастру наступного ст. – повинен володіти умінням не лише якісно відтворювати в документах фізичні характеристики нерухомості, а й професійно захищати її. При цьому його здатність до аналізу економічних аспектів фахової діяльності як на рівні простого виконавця, так і на посаді провідного менеджера-керівника не повинна підлягати сумніву.

З'ясування імовірних ознак і особливостей зовсім недалекого, але ще достатньо гіпотетичного кадастру наступного століття, дає змогу підійти до побудови його графічної інтерпретації, виділяючи п'ять головних аспектів (рис.10.3).

Завдання галузі – виробництво очікуваного суспільством продукту.

- Службовий персонал – здійснення виробничого процесу.
- Технічні засоби – комп'ютерне забезпечення виробництва.
- Структура галузі – організаційне забезпечення виробництва.
- Фінансування – фінансове забезпечення галузі.

Розроблена інтерпретація, безумовно, поліпшує сприймання образу, в якому провідна наукова думка вбачає кадастр майбутнього, але як схема постійно залишається доступною для вдосконалення.



*Схема 10.4. Графічна інтерпретація кадастру XXI століття*

# Розділ XI

## Контроль за використанням і охороною земель. Вирішення земельних спорів

---

---

### 1. Організація державного контролю

До основних завдань контролю за використанням і охороною земель відноситься забезпечення додержання усіма органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України з метою раціонального використання, охорони та відтворення земельних ресурсів.

Згідно з Земельним кодексом України контроль за використанням і охороною земель поділяється на державний і громадський. В окремих випадках до видів контролю відносять виробничий контроль.

Державний контроль за використанням та охороною земель здійснюється спеціально уповноваженими органами виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів, а також з питань земельних ресурсів. Порядок здійснення державного контролю за використанням та охороною земель встановлюється законом.

Громадський контроль за використанням та охороною земель здійснюється громадськими інспекторами, повноваження яких визначаються положенням, що затверджується спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Виробничий контроль за використанням і охороною земель здійснюється на підприємствах, установах і організаціях.

Державний контроль за раціональним використанням земель в умовах ринкової економіки набуває важливого значення. Законодавство про земельну реформу надає власникам, землекористувачам, орендаторам широкі права щодо самостійного господарювання на землі. Однак така діяльність не повинна

наносити збитки навколишньому природному середовищу і порушувати права та законні інтереси інших осіб, а також держави. Повинні суворо дотримуватися вимоги Земельного кодексу України, указів Президента України, розпоряджень Кабінету Міністрів України щодо раціонального використання земель і охорони їх від забруднення, деградації тощо.

До системи органів державного контролю відносяться органи представницької і виконавчої гілок влади, з одного боку, і органи, спеціально уповноважені виконувати функції державного контролю, – з іншого. До перших відносяться державні і місцеві органи загальної компетенції. Вони вирішують загальні питання земельної реформи, а також інші важливі проблеми соціально-економічного розвитку відповідної території, виконують одночасно і функції державного контролю щодо використання і охорони земель. У своїй контрольній діяльності державні органи загальної компетенції спираються на систему органів, спеціально уповноважених займатися земельним контролем, які їм підзвітні.

До спеціально уповноважених державних органів, що здійснюють земельний контроль, відносяться Державний комітет України по земельних ресурсах (Держкомзем), Міністерство екології та природних ресурсів України, Міністерство охорони здоров'я України, Державний комітет будівництва, архітектури та житлової політики України тощо.

Перераховані органи здійснюють свої функції у взаємодії з органами представницької і виконавчої гілок влади як у центрі, так і на місцях. Крім того вони погоджують свою роботу між собою. У даному випадку головним організатором щодо загальних питань земельного контролю є Держкомзем.

Перелічені вище спеціальні органи організують, кожний окремо, перевірку і експертизу змін якісного складу земель та функціонального зонування міст і інших поселень; приймають участь у підготовці законодавчих і нормативних актів щодо використання і охорони земель; вживають заходів щодо усунення порушень земельного законодавства; вносять в установленому порядку пропозиції щодо консервації деградованих і заб-

руднених земель, подальше використання яких є небезпечним для життя і здоров'я людини, може призвести до надзвичайних подій, негативних екологічних наслідків і забруднення сільськогосподарської продукції та водних джерел; інформують населення про стан земельного фонду, ефективність його використання і вжитих заходах щодо охорони земель; беруть участь у погодженні містобудівної і землепорядної документації, в роботі комісій щодо приймання меліоративних, рекультивованих та інших земель, на яких проведені заходи щодо покращання їх якісного стану.

У ході вирішення конкретних питань земельного контролю функції спеціально уповноважених органів розмежовані таким чином, щоб не допускалось дублювання в роботі і забезпечувалась погодженість контрольних дій і заходів.

## **2. Державний комітет України по земельних ресурсах як головний орган державного контролю**

Державний комітет України по земельних ресурсах (Держкомзем) є центральним органом виконавчої влади, який здійснює контроль за використанням та охороною земель.

Держкомзем України у своїй діяльності керується Конституцією України, законами України, указами Президента України, актами Кабінету Міністрів України, спеціальними директивними наказами Міністра екології та природних ресурсів України, а також Положенням “Про Державний комітет України по земельних ресурсах”, затвердженим Указом Президента України від 14 серпня 2000 р. № 970/2000.

Держкомзем України узагальнює практику застосування законодавства з питань, що належать до його компетенції, розробляє пропозиції щодо вдосконалення цього законодавства і в установленому порядку вносить їх на розгляд Президентів України і Кабінету Міністрів України. У межах своїх повноважень Держкомзем України організовує виконання актів законодавства та здійснює систематичний контроль за їх реалізацією.

Основними завданнями Держкомзему України є:

- ◆ підготовка пропозицій щодо формування державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання, охорони та моніторингу земель, ведення державного земельного кадастру та забезпечення її реалізації;
- ◆ координація проведення земельної реформи в Україні;
- ◆ здійснення державного контролю за використанням та охороною земель;
- ◆ організація і забезпечення ведення державного земельного кадастру, здійснення землеустрою;
- ◆ розроблення та участь у реалізації державних, галузевих і регіональних програм з питань регулювання земельних відносин, раціонального використання, охорони та моніторингу земель, відновлення родючості ґрунтів, ведення державного земельного кадастру.

Держкомзем України відповідно до покладених на нього завдань:

- ◆ готує пропозиції щодо вдосконалення регулювання земельних відносин, державного контролю за використанням і охороною земель, а також змісту, організації та порядку ведення державного земельного кадастру, здійснення моніторингу земель;
- ◆ розробляє державні програми з питань розвитку земельних відносин, раціонального використання, охорони та здійснення моніторингу земель, ведення державного земельного кадастру, а також здійснює нормативно-методичне забезпечення їх виконання;
- ◆ бере участь у розробленні проектів Державного бюджету України, Державної програми економічного і соціального розвитку України, Програми діяльності Кабінету Міністрів України;
- ◆ організовує та забезпечує проведення робіт з грошової, в тому числі експертної, оцінки земель, готує пропозиції щодо вдосконалення методики та порядку проведення таких робіт;



- ◆ забезпечує розроблення та здійснення організаційних, економічних, екологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, їх захист від шкідливих антропогенних впливів, а також на відтворення і підвищення родючості ґрунтів, продуктивності земель, забезпечення режиму земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- ◆ бере участь у розробленні та здійсненні заходів щодо розвитку ринку земель, кредитних відносин та вдосконалення системи оподаткування;
- ◆ здійснює в межах своїх повноважень державний контроль за додержанням земельного законодавства, в тому числі встановленого порядку вилучення і надання земельних ділянок, режиму використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення та умов надання, власниками земельних ділянок і землекористувачами;
- ◆ готує разом з іншими центральними органами виконавчої влади пропозиції щодо вдосконалення захисту права власності на землю та права користування землею;
- ◆ бере участь у формуванні інвестиційної політики, виходячи з пріоритетних напрямів структурної перебудови економіки;
- ◆ розглядає та в межах своєї компетенції бере участь у затвердженні нормативно-технічних документів з питань розроблення землепорядної документації, ціноутворення у проектуванні, будівництві, експлуатації об'єктів і споруд;
- ◆ здійснює в межах державного земельного кадастру реєстрацію землеволодінь, землекористувань, договорів оренди земельних ділянок та забезпечує ведення відповідних реєстрів;
- ◆ організовує в установленому порядку землепорядні роботи;
- ◆ здійснює відповідно до законодавства моніторинг земель, організовує здійснення заходів щодо відновлення корисних властивостей земельних ділянок;

- ◆ виступає в установленому порядку державним замовником науково-дослідних, проектно-розвідувальних і будівельних протиерозійних робіт, що здійснюються в межах заходів з охорони земель, реформування земельних відносин, землеустрою, ведення державного земельного кадастру, здійснення моніторингу земель;
- ◆ створює інформаційну базу даних з питань реформування земельних відносин, землеустрою, охорони земель, ведення державного земельного кадастру, здійснення моніторингу земель;
- ◆ використовує в установленому законодавством порядку бюджетні та позабюджетні кошти для реалізації програм освоєння нових технологій, іншої науково-технічної діяльності у сфері раціонального використання та охорони земель;
- ◆ здійснює державну експертизу програм і проектів з питань землеустрою, державного земельного кадастру, охорони земель, реформування земельних відносин, а також техніко-економічних обґрунтувань цих програм і планів;
- ◆ організовує, в тому числі за участю іноземних наукових установ та організацій, наукові дослідження з питань землеустрою і державного земельного кадастру, здійснює у сфері реформування земельних відносин, управління земельними ресурсами, землеустрою та охорони земель і ведення державного земельного кадастру, науково-технічне співробітництво з науковими установами та організаціями;
- ◆ бере участь у підготовці міжнародних договорів України, готує пропозиції щодо укладення, денонсації таких договорів, у межах своєї компетенції укладає міжнародні договори України та забезпечує виконання зобов'язань України за міжнародними договорами у сфері регулювання земельних відносин, використання і охорони земель;
- ◆ здійснює заходи щодо галузевого співробітництва України з Європейським Союзом, у межах своїх повноважень

- забезпечує виконання Українською Стороною зобов'язань за Угодою про партнерство і співробітництво між Україною і Європейськими Співтовариствами та їх державами-членами, адаптацію законодавства України до законодавства Європейського Союзу, виконання інших заходів щодо інтеграції України до Європейського Союзу;
- ◆ розробляє і здійснює заходи щодо вдосконалення обліку та звітності у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони землі;
  - ◆ координує проведення топографо-геодезичних, картографічних, обстежувальних та вишукувальних робіт, необхідних для здійснення землеустрою, ведення державного земельного кадастру, охорони та моніторингу земель;
  - ◆ сприяє проведенню земельних аукціонів та конкурсів;
  - ◆ здійснює в межах своїх повноважень контроль за цільовим використанням коштів, що надходять відповідно до законодавства України у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
  - ◆ контролює додержання суб'єктами господарювання встановлених вимог щодо виконання земельно-кадастрових та землепорядних робіт, експертної грошової оцінки земельних ділянок;
  - ◆ розробляє та затверджує за погодженням з відповідними органами виконавчої влади фінансово-економічні нормативи проведення землепорядних робіт, виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок, надання послуг у сфері збирання і використання земельної кадастрової інформації та в межах своїх повноважень контролює додержання цих нормативів;
  - ◆ здійснює відповідно до законодавства України функції з управління об'єктами державної власності, що належать до сфери його управління;
  - ◆ забезпечує виконання завдань мобілізаційної підготовки та мобілізаційної готовності держави у межах повноважень, визначених законодавством;

- ◆ забезпечує в межах своєї компетенції реалізацію державної політики з питань кадрової роботи та державної служби, забезпечує функціонування галузевої системи підготовки, перепідготовки і підвищення кваліфікації працівників єдиної системи державних органів земельних ресурсів, а також підприємств, установ та організацій, що належать до сфери його управління;
- ◆ забезпечує в межах своєї компетенції реалізацію державної політики стосовно державної таємниці, контроль за її збереженням у єдиній системі державних органів земельних ресурсів, на підприємствах, в установах та організаціях, що належать до сфери його управління;
- ◆ організовує розгляд звернень громадян з питань, що належать до його компетенції, забезпечує в межах повноважень, визначених законодавством, виявлення та усунення причин, що породжують скарги громадян;
- ◆ здійснює в порядку, визначеному законодавством, методичне забезпечення місцевих державних адміністрацій з питань регулювання земельних відносин;
- ◆ розглядає згідно із законодавством справи про адміністративні правопорушення і в межах своїх повноважень приймає відповідні рішення;
- ◆ порушує в установленому законодавством порядку клопотання про зупинення або скасування актів місцевих державних адміністрацій, органів та посадових осіб місцевого самоврядування з питань, що належать до його компетенції, а також притягнення осіб, винних у порушенні земельного законодавства України, до передбаченої законом відповідальності;
- ◆ здійснює інші функції, необхідні для виконання покладених на нього завдань.

Держкомзем України має право:

- ◆ одержувати в установленому законодавством порядку від центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування інформацію, докумен-

ти і матеріали, необхідні для виконання покладених на нього завдань;

- ◆ залучати спеціалістів центральних і місцевих органів виконавчої влади, підприємств, установ та організацій (за погодженням з їх керівниками) для розгляду питань, що належать до його компетенції;
- ◆ скликати в установленому порядку наради з питань, що належать до його компетенції;
- ◆ створювати за погодженням з іншими центральними органами виконавчої влади міжвідомчі комісії, експертні та консультативні ради, робочі групи;
- ◆ представляти Кабінет Міністрів України за його дорученням у міжнародних організаціях і під час укладення міжнародних договорів України;
- ◆ засновувати друковані засоби масової інформації та здійснювати видавничу діяльність з метою висвітлення питань державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання, охорони та моніторингу земель, ведення державного земельного кадастру.

Держкомзем України під час виконання покладених на нього завдань взаємодіє з іншими центральними та місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, а також з відповідними органами іноземних держав.

Держкомзем України здійснює свої повноваження безпосередньо та через єдину систему державних органів земельних ресурсів.

Держкомзем України в межах своїх повноважень на основі та на виконання актів законодавства видає накази, організовує і контролює їх виконання.

### **3. Інші спеціально уповноважені державні органи, що здійснюють земельний контроль**

До інших спеціально уповноважених державних органів, що здійснюють земельний контроль, відносяться:

- ◆ Міністерство охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України;

- ◆ Міністерство охорони здоров'я України;
- ◆ Державний комітет будівництва, архітектури та житлової політики України.

До функції Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України відноситься державний контроль за виконанням природоохоронних вимог під час виділення земель під усі види господарської діяльності; дотримання екологічних норм під час розроблення нової техніки, технологій і матеріалів для обробітку ґрунтів, а також у ході розміщення, проектування, будівництва і експлуатації підприємств та інших об'єктів; попередження забруднення земель стічними водами, пестицидами, мінеральними добривами, токсичними і радіоактивними речовинами; дотримання установленого режиму використання земель природоохоронного, природно-заповідного і рекреаційного призначення; здійснення передбачених проектами землеустрою та іншими проектами заходів щодо недопущення і ліквідації процесів, що викликають деградацію і забруднення земель, а також щодо охорони ґрунтів і раціональному використанню земельних ресурсів; виконання робіт щодо рекультивації порушених земель; проведення заходів щодо недопущення знищення родючості ґрунтів.

Міністерство охорони здоров'я України за допомогою органів санітарно-епідеміологічного нагляду контролює дотримання санітарного законодавства у разі використання земельних ділянок, встановлення охоронних, санітарно-захисних, оздоровчих і рекреаційних зон, під час проектування і експлуатації підприємств, об'єктів щодо використання, перероблення і захоронення радіоактивних, токсичних матеріалів і відходів виробництва; недопущення забруднення земель інфекційними хворобами.

В компетенцію Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України входить контроль за здійсненням усіх видів містобудівної діяльності у містах та інших населених пунктах відповідно до чинної містобудівної документації; дотримання норм і правил планування і забудови міст та інших поселень; дотримання установленого порядку

використання території з особливим режимом містобудівної діяльності; недопущення самовільного будівництва, знесення будинків і споруд, вирубування зелених насаджень загального користування в містах і селищах; надання земельних ділянок у містах і селищах відповідно до їх цільового призначення і містобудівних вимог.

#### **4. Громадський земельний контроль**

Громадський земельний контроль в Україні визначається як допомога громадських організацій, яку вони можуть надавати державним органам земельного контролю. Разом з тим громадські організації не повинні розглядатися як слухняні виконавці вказівок державних контрольних органів, що було характерно для їх діяльності в СРСР. Практика показує, що громадські організації недовго залишаються під опікою державних служб. Рано чи пізно відбувається процес “самопізнання”, під час якого громадські організації починають усвідомлювати, що вони не завжди і не в усьому повинні залишатися придатком державних органів і виконувати лише їх завдання. Контроль за діями порушників нерідко приводить ці організації до конфліктів з контролюючими органами, якщо (на думку громадськості) останні незадовільно ведуть боротьбу з порушниками природи.

З іншого боку, посилилась просвітянська роль багатьох природоохоронних організацій. За допомогою засобів масової інформації тепер майже всі верстви населення інформовані про велику кількість екологічних небезпек, пов'язаних з неконтрольним використанням земель та інших природних ресурсів. Цьому сприяло введення екологічних дисциплін у навчальних закладах, а також пропаганда екологічних знань. Природоохоронні організації проявляють здібність “на рівних” виступати з державними органами і під час визначення природоресурсної політики, і в ході здійснення контролю за її виконанням. Іноді природоохоронці протиставляють громадські організації державним наглядовим службам у тому розумінні, що не довіря-

ють останнім і вважають необхідним, щоб громадський рух виступав незалежно і не обов'язково в союзі з державою. Це примушує державні органи в ряді випадків шукати підтримки громадськості під час проходження спірних проектів чи природоресурсних законів.

Закон України “Про охорону навколишнього природного середовища” від 26 червня 1991 р. із змінами і доповненнями станом на 5 березня 1998 р. передбачає участь громадськості в охороні природних ресурсів. Зокрема ст. 28 даного Закону передбачає участь громадськості в проведенні державної екологічної експертизи.

Закон України “Про природно-заповідний фонд України” від 16 червня 1992 р. також передбачає участь громадян в охороні навколишнього природного середовища. Статті 26, 28, 30, 38 цього Закону вказують на те, що власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених заказниками, пам'ятками природи, заповідними урочищами, парками-пам'ятками садово-паркового мистецтва, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

Громадськість має право активно здійснювати свої права в повному обсязі, виступати з власними ініціативами з різних питань екології, вносити пропозиції в органи державної влади. Позиція громадського об'єднання не обов'язково повинна співпадати з рішенням державних органів і їх посадових осіб.

Для широких кіл громадськості ближчі і доступніші питання охорони природи, оскільки вони торкаються здоров'я громадян і їх життєвого благополуччя. Питання господарського використання земель перебувають на другому плані. Практично право звернення в суд мають лише громадські організації, які спеціалізуються на охороні природи, оскільки складні питання доказування забруднення земель і навколишнього середовища та виявлення винних вимагає спеціальних знань, поєднання зусиль цілого ряду експертів, включаючи правознавців. Судові позови можуть бути надіслані не лише проти забруднювачів, а й проти ініціаторів проектів, що можуть привести до забруднен-



ня довкілля. Останній вид позовів полегшується тим, що крупні проекти, що вимагають затвердження з боку державних установ, повинні містити екологічні прогнози, що відносяться до наслідків здійснення цих проектів. Відсутність чи неповнота таких прогнозів, невиконання процедури суспільного їх обговорення дають судам підстави відхилити проекти і не дозволяти їх здійснювати.

## **5. Виробничий земельний контроль**

Виробничий контроль за використанням і охороною земель у тій чи іншій галузі господарства здійснюють посадові особи. Так само будується контроль і в землеробстві, оскільки посадові особи завжди зацікавлені в культурному веденні сільськогосподарського виробництва. Однак цей контроль не можна назвати повноцінним за двох основних причин:

- ◆ керівники господарств обтяжені багатьма іншими турботами, тому вони не можуть спеціально приділяти увагу питанням охорони родючості ґрунтів, дотриманню інших вимог земельного законодавства щодо раціонального і ефективного використання угідь внутрішньогосподарськими підрозділами і окремими виконавцями сільськогосподарських робіт;
- ◆ з іншого боку, деякі керівники свідомо чи несвідомо віддають перевагу поточним проблемам і результатам виробництва порівняно з перспективними завданнями. Це, як правило, послабляє їх контрольні функції щодо використання землі.

У деяких господарствах працюють штатні землевпорядники. У свій час вони більше займалися справами, пов'язаними з присадибними земельними ділянками. Тепер внаслідок створення селянських (фермерських) господарств важливе значення набуває складання екологічно і економічно обґрунтованих проектів земельного устрою таких господарств, а також контроль за дотриманням ними норм земельного законодавства. В

окремих господарствах є спеціалісти, зайняті використанням меліоративних і захисних механізмів, а також пользахисних лісонасаджень: гідротехніки, меліоратори, агрономи-екологи тощо. Дані спеціалісти, відповідаючи за правильну експлуатацію гідротехнічних споруд, приділяють увагу також їх ремонту і взагалі робочому стану. Це сприяє збереженню і працездатності відповідних споруд, а разом з тим правильному режиму зрошення і осушення земель. Розпорядження таких спеціалістів звичайно є обов'язковими для всіх працівників даного сільсько-господарського підприємства.

## **6. Правові форми земельного контролю**

Правові форми земельного контролю в залежності від характеру, їх послідовності, логічного застосування можна поділити на три види:

- ◆ інформаційно-правові форми контролю під час збирання матеріалів;
- ◆ приймання рішень за результатами проведеного контролю;
- ◆ виконання рішень контролюючих органів.

Для того, щоб прийняти кваліфіковане рішення за результатами контролю кожний орган контролю повинен володіти точною і об'єктивною інформацією про те, чи є порушення земельного законодавства, в чому воно проявляється, хто винен у цьому, що необхідно вжити стосовно зупинення правопорушення, яка шкода спричинена правопорушенням, а якщо правопорушення ще не почалося, як його можна попередити. Виникають і інші питання на початковій стадії земельного контролю. Їх вирішення вимагає збирання матеріалів, проведення перевірок, ревізій, дослідження цих матеріалів. У необхідних випадках може призначатись експертиза матеріалів, отриманих у ході контролю.

Незалежно від того, чи проводить державний інспектор планову перевірку стану використання того чи іншого об'єкта

природи чи здійснює виїзд за скаргою, закон дає йому право здійснювати ряд правових дій:

- ◆ перевірку законності підстав користування земельною ділянкою;
- ◆ обстеження фактичного стану використання чи невикористання даного об'єкта; перевірку його використання у відповідності з його цільовим призначенням та у відповідності зі статусним станом суб'єкта природокористування.

Характер рішення, що приймається, і його зміст ґрунтуються на даних проведених перевірок, обстежень та аналізу одержаних матеріалів.

Рішення, що приймається, може носити попередній характер. Це буває тоді, коли необхідне проведення додаткових робіт (лабораторних аналізів, економічних розрахунків, оцінки екологічних наслідків тощо) під час довготривалих порушень і відсутності можливостей їх негайного усунення. В подальшому у разі отримання державним інспектором усіх матеріалів, що дозволяють винести правильне обґрунтоване рішення, вони передаються в комісію та інші органи.

Рішення стосовно питання, що розглядається, може прийматися на місці шляхом винесення відповідних розпоряджень про усунення виявленого порушення чи застосування адміністративних санкцій. Так, державний інспектор у разі виникнення тих чи інших обставин може прийняти такі рішення:

- а) дати вказівку (за затвердженою формою) про виконання певної дії, що стосується користувача даної земельної ділянки, посилаючись на вимоги закону, з визначенням строку виконання перерахованих у вказівці конкретних робіт, заходів; у вказівці дається також попередження користувачу земельної ділянки: якщо він не виконує усіх вимог, що містяться у вказівці, то матеріали будуть надіслані в комісію з контролю за використанням і охороною земель відповідного (місцевого) Комітету по земельних ресурсах для притягнення порушника до відповідальності;
- б) скласти протокол про порушення земельного законодавства, який направляється в комісію;

- в) винести постанову про накладення стягнення на осіб, винних у скоєнні земельного правопорушення;
- г) приписати порушникові вимогу про зупинення робіт, експлуатації об'єкта, що здійснюється з порушенням земельного законодавства; у вимозі вказується також термін, на протязі якого належить усунути допущені недоліки, і попередження, що якщо роботи будуть продовжуватись без усунення порушень, то за приписом інспектора буде припинено фінансування робіт;
- д) надіслати у банк чи іншу організацію, що фінансує роботи, припис щодо припинення фінансування будівництва, експлуатації об'єкта. Він вручається порушнику особисто. Лише після усунення порушень, що були зафіксовані у вимозі інспектора правопорушнику видається повідомлення про право поновити зупинені роботи. Одночасно з цим надсилається повідомлення про поновлення зупиненого фінансування робіт.

Виконання судового рішення забезпечує державний виконавець Департаменту державної виконавчої служби України. Виконання рішення державного інспектора кожної служби державного контролю забезпечується самим держінспектором. З цією метою інспектори Держкомзему України, Міністерства екології та природних ресурсів України, Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України мають книгу (журнал) обліку виявлених земельних правопорушень, ведуть записи в ній про вжиті заходи, домагаються поновлення порушених прав, роблять відмітки про виконання приписів і вказівок з питань належного виконання вимог земельного і екологічного законодавства.

Погоджена діяльність державних органів земельного контролю та громадськості з одночасною участю екологічних служб підприємств, установ і організацій дає змогу своєчасно попередити правопорушення, підвищити ефективність роботи усієї системи земельного контролю і нагляду в країні.

## **7. Моніторинг земель**

Моніторинг земель здійснюється на підставі норм Земельного кодексу України та Положення про моніторинг земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 серпня 1993 р. № 661.

Відповідно до Земельного кодексу України моніторинг земель становить систему спостереження за станом земельного фонду, в тому числі земель, розташованих у зоні радіоактивного забруднення, з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

Об'єктом моніторингу земель є весь земельний фонд незалежно від форм власності на землю.

Залежно від охоплення територій здійснюється такий моніторинг земель:

- ◆ глобальний – пов'язаний з міжнародними науково-технічними програмами;
- ◆ національний – охоплює всю територію України;
- ◆ регіональний – на територіях, що характеризуються єдністю фізико-географічних, екологічних та економічних умов;
- ◆ локальний – на територіях нижче регіонального рівня, до територій окремих земельних ділянок.

Моніторинг земель складається із систематичних спостережень за станом земель (зйомки, обстеження і вишукування), виявлення змін а також оцінки:

- ◆ стану використання угідь, полів, ділянок;
- ◆ процесів, пов'язаних із змінами родючості ґрунтів (розвиток водної і вітрової ерозії, втрата гумусу, погіршення структури ґрунту, заболочення і засолення), зростання сільськогосподарських угідь, забруднення земель пестицидами, важкими металами, радіонуклідами та іншими токсичними речовинами;
- ◆ стану берегових ліній річок, морів, озер, заток, водосховищ, лиманів, гідротехнічних споруд;

- ♦ процесів, пов'язаних з утворенням ярів, зсувів, сільовими потоками, землетрусами, крайовими, 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.

Спостереження за станом земель залежно від терміну та періодичності їх проведення поділяються на:

- ♦ базові (вихідні, що фіксують стан об'єкта спостережень на момент початку ведення моніторингу земель);
- ♦ періодичні (через рік і більше);
- ♦ оперативні (фіксують поточні зміни).

Стан земельного фонду оцінюється шляхом аналізу ряду послідовних спостережень і порівнянь одержаних показників.

Інформаційне забезпечення моніторингу земель складається з даних, які мають необхідну повноту для об'єктивної оцінки ситуації, її моделювання та прогнозування.

Здійснення моніторингу земель забезпечує Держкомзем за участю інших соціально уповноважених органів виконавчої влади. Основою технічного забезпечення моніторингу є автоматизована інформаційна система.

Зібрані шляхом моніторингу матеріали служать правовими підставами для прийняття необхідних рішень компетентними органами стосовно використання і охорони земель. Отже, органи, що ведуть моніторинг земель, самі не приймають рішень, які зобов'язують користувачів земель та інших природних ресурсів вчиняти ті чи інші дії щодо виявлення земельних правопорушень. Такі правозобов'язуючі рішення можуть приймати державні органи, що ведуть земельний кадастр, контроль за використанням земель, землеустрій.

Моніторинг, як захід щодо спостереження за станом земель, підвищує ефективність діяльності органів державного

управління земельними ресурсами. Одержані матеріали об'єктивно характеризують фізичні, хімічні, біологічні процеси у навколишньому природному середовищі, рівень забруднення ґрунтів, водних об'єктів, наслідки його впливу на рослинний і тваринний світ. Це дає можливість органам державного управління висувати відповідні вимоги до землекористувачів щодо усунення правопорушень в галузі використання і охорони земель, а також притягнення до відповідальності осіб, винних у цих порушеннях.

Держкомзем України своїм наказом від 6 березня 1997 р. № 36 затвердив Основні заходи щодо створення системи моніторингу земель України (див. табл. 11.1).

*Таблиця 11.1*

**Основні заходи щодо створення системи моніторингу земель України.**

<b>№ з/п</b>	<b>Заходи щодо створення системи</b>	<b>Строки виконання</b>
1	Розробка і затвердження переліку обов'язкових параметрів, які фіксуються при веденні моніторингу на державному, регіональному і локальному рівнях, критеріїв та нормативів оцінки стану земельних ресурсів	1997 – 1998 р.
2	Створення нормативно-методичної бази моніторингу земель у вигляді основних положень, інструкцій, методик та інших документів з питань: проведення спеціальних зйомок і обстежень, які виконуються в рамках моніторингу земель; виявлення негативних факторів, які підлягають контролю; оцінки, прогнозу, попередження і усунення негативних процесів	1997 – 2000 р.

№ з/п	Заходи щодо створення системи	Строки виконання
3	Ландшафтно-екологічне районування території України з виділенням районів розповсюдження основних негативних процесів за видами і ступенем їх впливу на стан земель	1998 р.
4	Розробка проекту створення мережі постійно діючих полігонів з експериментально-виробничого моніторингу земель, еталонних стаціонарних ділянок для спостереження за негативними процесами у всіх ландшафтно-екологічних районах	1998 р.
5	Розробка Порядку здійснення державного моніторингу земель	1998 р.
6	Розробка проекту інформаційного бюлетеня про стан земельних ресурсів України	1998 р.
7	Розробка проекту Державної програми моніторингу земель	1998 р.
8	Обстеження земель сільськогосподарського призначення, підданих інтенсивній ерозії, засоленню, підтопленню, втраті родючості та іншим процесам, що погіршують стан земель, з метою виявлення земельних ділянок, які знаходяться в кризовому стані	1997 – 2000 р.
9	Оновлення карт якісного стану земель, зокрема сільськогосподарського та лісогосподарського призначення	1998 – 2005 р.
10	Розробка та впровадження нових методів і технологій моніторингу земель	1998 – 2000 р.
11	Створення та впровадження автоматизованої інформаційної системи моніторингу земель	1998 – 2000 р.
12	Розробка програми попередження і усунення наслідків негативних процесів, виявлених в результаті моніторингу земель	1999 – 2000 р.



*Продовження табл. 11.1*

<b>№ з/п</b>	<b>Заходи щодо створення системи</b>	<b>Строки виконання</b>
13	Створення регіональних центрів моніторингу земель	1998 – 2000 р.
14	Апробація і впровадження елементів державного моніторингу земель в окремих регіонах	1998 – 2000 р.
15	Створення мережі постійно діючих полігонів з експериментально-виробничого моніторингу земель, еталонних стаціонарних ділянок для спостереження за негативними процесами у всіх ландшафтно-екологічних районах	1999 – 2005 р.

## **8. Стимулювання працівників спеціально уповноважених органів у галузі контролю за охороною природи і раціональним використанням земельних ресурсів**

З метою підвищення ефективності контролю у галузі охорони природи та раціонального використання земельних ресурсів в Україні здійснюється стимулювання працівників спеціально уповноважених державних органів, а також громадських інспекторів у даній галузі.

Дане стимулювання здійснюється на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 28 червня 1997 р. № 701 та у відповідності з вимогами “Порядку стимулювання працівників та розвитку і зміцнення матеріальної бази спеціально уповноважених державних органів, стимулювання громадських інспекторів у галузі охорони природи та раціонального використання природних ресурсів”, затвердженого цією постановою, а також Інструкції з даного питання, затвердженої наказом Мінекобезпеки, Держкомлісгоспу, Держкомрибгоспу та Держкомзему України від 20 жовтня 1997 р. № 167/97/24/105.

Вимог цієї інструкції повинні дотримуватись: підвідомчі організації Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки, Державного комітету рибного господарства, Державного комітету лісового господарства, Державного комітету по земельних ресурсах, Державного комітету по водному господарству та Державного комітету по геології і використанню надр, котрі відповідно до чинного законодавства здійснюють державний контроль у галузі охорони природи і раціонального використання природних ресурсів (далі – природоохоронні органи), а також громадські інспектори охорони природи, громадські лісові інспектори, громадські інспектори рибоохорони, громадські мисливські інспектори (далі – громадські інспектори).

Стимулюванню підлягають тільки ті працівники природоохоронних органів, які не мають статусу державних службовців, та громадські інспектори.

Працівники Мінекобезпеки, а також Державного комітету по водному господарству та Державного комітету по геології і використанню надр (до надання їм Законом України права розгляду справ про адміністративні правопорушення у використанні та охороні водних ресурсів) та громадські інспектори охорони природи стимулюються територіальними органами Мінекобезпеки.

Працівники Держкомлісгоспу і Держкомрибгоспу та громадські лісові інспектори, громадські мисливські інспектори, громадські інспектори рибоохорони стимулюються територіальними органами Держкомлісгоспу і Держкомрибгоспу відповідно.

Працівники Держкомзему стимулюються територіальними органами Держкомзему.

Стимулювання працівників природоохоронних органів та їх підрозділів і громадських інспекторів (далі – стимулювання) здійснюється тільки у тому разі, якщо безпосередньо ними виявлені порушення природоохоронного законодавства і вжиті заходи для притягнення винних до відповідальності, або забезпечено стягнення штрафів та відшкодувань, пов'язаних з порушенням природоохоронного законодавства.

Обов'язковою умовою стимулювання є наявність протоколу про порушення природоохоронного законодавства, складеного відповідно до вимог Кодексу України про адміністративні правопорушення, та прийняття рішення відповідним державним органом (природоохоронним органом, судом, господарським судом, прокуратурою, іншим органом, якому надані такі права) про притягнення винних до адміністративної чи кримінальної відповідальності за фактом порушення або про відшкодування збитків.

Протокол про порушення природоохоронного законодавства подається не пізніше тижневого терміну:

- ◆ працівниками Мінекобезпеки, а також Держводгоспу, Держкомгеології (до надання їм Законом України права розгляду справ про адміністративні правопорушення у галузі використання і охорони водних ресурсів) та громадськими інспекторами охорони природи – до територіальних органів Мінекобезпеки;
- ◆ працівниками Держкомлісгоспу та Держкомрибгоспу, громадськими лісовими інспекторами, громадськими мисливськими інспекторами та громадськими інспекторами рибоохорони – до територіальних органів Держкомлісгоспу і Держкомрибгоспу відповідно;
- ◆ працівниками Держкомзему – до територіальних органів Держкомзему.

Разом з протоколом подаються (в разі їх наявності) матеріали, що підтверджують факт порушення природоохоронного законодавства: вилучені у порушників знаряддя незаконного добування природних ресурсів, вилучені природні ресурси (або документи, що підтверджують їх використання чи місце зберігання), відібрані проби, результати аналізів, пояснення, звукозапис, фото-, кіно- і відеозйомка та інші.

Територіальний природоохоронний орган повідомляє осіб, які подали протокол про прийняте рішення щодо притягнення порушників природоохоронного законодавства до адміністративної відповідальності або подання матеріалів у відповідні органи про порушення кримінальної справи.

Рішення про стимулювання приймається керівником відповідного територіального природоохоронного органу за поданням начальника відділів, керівників підрозділів цих органів на місцях або органів управління природоохоронних громадських організацій (додаток 1 до цієї Інструкції) не пізніше місячного терміну з дня надходження подання і вводиться в дію наказом. До подання додаються матеріали, які підтверджують факт притягнення порушників природоохоронного законодавства до відповідальності (копії постанов, рішень суду тощо) та матеріали, які свідчать про стягнення коштів (копії квитанцій, банківські виписки тощо).

Керівник територіального природоохоронного органу при визначенні розміру суми стимулювання враховує конкретний вклад особи, яка виявила порушення природоохоронного законодавства та вжила заходів для притягнення винних до відповідальності.

Ці відомості повинні бути висвітлені в поданні на стимулювання.

Про прийняте рішення щодо стимулювання керівник територіального природоохоронного органу повідомляє особу, що надіслала подання.

## **9. Захист прав та вирішення земельних спорів**

Держава забезпечує громадянам та юридичним особам України рівні умови захисту прав власності на землю.

У ст. 13 Конституції України проголошено, що держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

У Земельному кодексі України підкреслюється, що власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його права, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням володіння земельною ділянкою і відшкодування завданих цим збитків.

Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:

- ◆ визнання прав;
- ◆ відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;
- ◆ визнання угоди недійсною;
- ◆ визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;
- ◆ відшкодування заподіяних збитків;
- ◆ застосування інших, передбачених законом, способів.

Власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених законом за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості.

У випадках, передбачених Земельним кодексом та іншими законодавчими актами України, допускається викуп земельної ділянки за згодою сторін або за рішенням суду. Власникові земельної ділянки відшкодовується, крім її вартості, вартість іншого нерухомого майна в порядку, встановленому цивільним законодавством.

Колишній власник земельної ділянки, яка відчужена для суспільних потреб, має право звернутися до суду з позовом про визнання недійсним договору купівлі-продажу земельної ділянки та відшкодування збитків, пов'язаних з викупом, якщо після викупу земельної ділянки буде встановлено, що земельна ділянка використовується з порушенням умов її викупу.

У ході використання земельних ділянок можуть виникати такі ситуації, коли дії учасників земельних відносин, у тому числі державних органів, або їх безпідставна бездіяльність можуть порушити чийсь права та інтереси. Наприклад, відбувається самовільне захоплення чи незаконне використання однією особою земельної ділянки, наданої іншому суб'єкту, порушення умов оренди, правил будівництва чи неповернення в установленний строк тимчасово наданої ділянки, неприведення ділянки в належний стан. Конфлікти, розбіжності, що виникають у таких випадках, становлять собою земельні спори.

Земельні спори можуть виникати не лише між власниками землі, землекористувачами, орендарями, але і між ними, з одного боку, і державними органами – з іншого. Наприклад, з приводу виділення і вилучення земельних ділянок: непогодження з рішенням про вилучення землі, про строки і величину наділу, умовами та величиною компенсації вартості шкоди. Причиною спорів можуть бути як зловмисні дії, так і помилки однієї із сторін з приводу своїх прав, обов'язків та інтересів, тобто неправильного їх розуміння. Тому порушення прав суб'єктів, а отже, і самі земельні спори можуть бути як дійсними, так і уявними. У першому випадку земельний спір вирішується шляхом поновлення порушених прав і інтересів, у другому – шляхом роз'яснення справжніх правомочностей.

Земельний спір може бути ускладнений порушенням права на жилий будинок чи іншу будову (гараж, садовий чи дачний будинок). Це трапляється, коли виникає необхідність вилучення земельної ділянки для державних чи громадських потреб і знесення будівлі. Крім того, у зв'язку з проведенням земельної реформи часто виникають нарікання громадян, підприємств, організацій до державних органів і посадових осіб, викликані безпідставною відмовою в наданні земельної ділянки, її приватизації, державній реєстрації прав на ділянку, видачі документів тощо. У цих випадках учасники спору рівні перед законом, незважаючи на те, що одна із сторін у спорі є представником органу державної влади. Однак таке становище складається лише тоді, коли конфлікт відноситься до категорії земельного спору. Не можна вважати земельним спором розбіжності про належність земельної ділянки до того чи іншого адміністративно-територіального утворення (району, села), в межах якого здійснюються повноваження тієї чи іншої місцевої адміністрації.

Згідно з вимогами Земельного кодексу України земельні спори з питань здійснення прав на землю і регулювання земельних відносин розглядаються органами місцевого самоврядування, спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів, а також судом у порядку, встановленому цим Кодексом та іншими актами законодавства.

Спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питання земельних ресурсів розглядаються земельні спори щодо:

- ◆ відновлення меж земельної ділянки;
- ◆ відновлення обмежень щодо використання земель та земельних сервітутів;
- ◆ відшкодування збитків землевласників та землекористувачів або втрат сільськогосподарських та лісових угідь;
- ◆ правового режиму використання земельних ділянок, які перебувають у спільній власності;
- ◆ розмежування земель населених пунктів;
- ◆ самовільного зайняття земельної ділянки.

У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням спеціально уповноваженого органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, а також органів місцевого самоврядування спір вирішується судом.

## **10. Порядок розгляду земельних спорів судами**

Відповідно до ст. 14 Конституції України охорона землі як основного національного багатства спрямована на забезпечення раціонального використання земельних ресурсів, збереження й відтворення родючості ґрунтів, захист їх від псування й забруднення, реалізацію громадянами та юридичними особами їх права на землю відповідно до закону. Важлива роль у здійсненні цієї охорони належить судам, юрисдикцію яких у сфері земельних і пов'язаних із ними майнових правовідносин значно розширено.

У ході вирішення питань про підвідомчість справ враховується те, що суди вирішують земельні й майнові спори, пов'язані із земельними відносинами, якщо хоча б однією з сторін у спорі є громадяни.

Виходячи з положень ст. 8, 124 Конституції України, вимог Земельного кодексу України, ст.5 Закону України “Про селянське (фермерське) господарство”, ст.24 Цивільного процесу-

ального кодексу України (далі – ЦПК) судам підвідомчі, зокрема, справи за заявами:

- ◆ про надання земельної ділянки для ведення (створення) селянського (фермерського) господарства в разі відмови в цьому рішенні районної, міської (в адміністративно-му підпорядкуванні якої є район) ради;
- ◆ про визнання незаконним рішення сільської, селищної, міської ради про відмову передати громадянину в приватну власність земельну ділянку, надану йому для ведення особистого підсобного господарства, будівництва й обслуговування жилого будинку та господарських будівель (присадибну ділянку), садівництва, дачного й гаражного будівництва;
- ◆ про захист і поновлення порушених прав власників земельних ділянок і землекористувачів, усунення перешкод у використанні земельних ділянок;
- ◆ про скорочення за наявності поважних причин шестирічного строку, протягом якого громадянам забороняється відчужувати земельну ділянку, передану у власність для ведення селянського (фермерського) господарства;
- ◆ про припинення права користування земельною ділянкою або права власності на неї у випадках, передбачених Земельним кодексом;
- ◆ про вилучення (викуп) земельних ділянок за заявами відповідних Рад, підприємств, установ та організацій;
- ◆ про відшкодування власникам землі та землекористувачам збитків і приведення земельної ділянки у стан, придатний для її використання за призначенням, підприємствами, установами, організаціями, які проводили розвідувальні роботи;
- ◆ про вирішення спорів між власниками жилих будинків, розташованих на суміжних (сусідніх) земельних ділянках, щодо усунення перешкод у користуванні останніми;
- ◆ про визначення порядку розпорядження земельною ділянкою та її використання громадянами, яким жилий



будинки, господарські будівлі і споруди належать на праві спільної (сумісної або часткової) власності;

- ◆ про визнання недійсними договорів купівлі-продажу, дарування, застави, самовільного обміну земельних ділянок землекористувачами, в тому числі орендарями, а також угод, укладених власниками землі з порушенням установленого для них порядку придбання або відчуження земельних ділянок;
- ◆ про повернення самовільно зайнятих земельних ділянок, приведення їх у придатний для використання стан, знесення зведених на них будівель і споруд;
- ◆ про вирішення земельного спору, що відповідно до визначеної Земельним кодексом компетенції розглядався радою, з рішенням якої заявник не погоджується;
- ◆ про вирішення майнових спорів, пов'язаних із земельними відносинами, в тому числі про відшкодування збитків, заподіяних вилученням (викупом) або тимчасовим зайняттям земельних ділянок, обмеженням прав власників землі, орендарів та інших землекористувачів, погіршенням якості земель чи приведенням їх у непридатний для використання за цільовим призначенням стан внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян, або шкоди, заподіяної їхніми неправомірними діями, що потягли за собою псування, погіршення якості земель чи приведення їх у непридатність;
- ◆ про вирішення спорів між суб'єктами права колективної власності на землю і членами цих юридичних осіб (або їх спадкоємцями) про право на земельну частку, між садибницькими товариствами та їх членами, між членами такого товариства і членами їх сімей чи іншими особами щодо використання наданої члену товариства земельної ділянки та усунення перешкод у цьому.

Земельні спори між юридичними особами, в тому числі про надання зареєстрованому фермерському господарству землі для розширення господарства, підвідомчі арбітражним судам.

Оскільки ЗК встановлення меж земельних ділянок в натурі віднесено до компетенції землевпорядних організацій, суди не можуть розглядати такі вимоги, за винятком випадків, передбачених законом.

Враховуючи, що підставою для позовів про відшкодування шкоди, заподіяної порушенням земельного законодавства, є зобов'язання, що виникають внаслідок заподіяння такої шкоди майну організацій або громадян, ці позови відповідно до ст.126 ЦПК можуть пред'являтися за вибором позивача або за місцем проживання відповідача (місцем знаходження органів управління організацій), або за місцем заподіяння шкоди.

Спори з приводу суміжного землекористування: додержання меж, правил добросусідства (зокрема, щодо обов'язку власника або землекористувача дозволити власникам або землекористувачам сусідньої ділянки прохід до доріг загального користування для спорудження на суміжній ділянці необхідних комунікацій, вжиття заходів до недопущення можливості стоку дощових і стічних вод, проникнення отрутохімікатів та мінеральних добрив на суміжну ділянку тощо) – розглядаються судами відповідно до ч.2 ст.124 Конституції України і в тому разі, коли вони попередньо не вирішувались обраною радою узгоджувальною комісією.

Підвідомчі судам спори, пов'язані із земельними відносинами, розглядаються у позовному провадженні.

За заявою сторони, яка не погоджується з рішенням ради з земельного спору, суд перевіряє правильність цього рішення й вирішує спір по суті.

У разі оскарження рішення рад з інших питань, віднесених до їх компетенції (наприклад, про відмову в наданні земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства), суд під час задоволення позову визнає рішення ради незаконним і зобов'язує її виконати певні дії на захист порушеного права.

Вирішуючи спори про припинення права власності на землю і права користування земельною ділянкою, суди враховують, що рада має право прийняти рішення про це лише в порядку, з підстав і за умов, передбачених відповідними нормами Земель-

ного кодексу. У випадках, визначених цими нормами, припинення права власності на землю і права землекористування провадиться за позовом відповідної ради в судовому порядку, недодержання якого є підставою для визнання рішення ради незаконним.

Разом з тим, виходячи з установлених законодавством умов надання земельних ділянок, не можна вважати таким, що суперечить законіві, рішення ради про скасування свого рішення, за яким земельна ділянка була неправомірно одержана у власність чи в користування. У цьому разі питання про недійсність документів, виданих на підставі переглянутого рішення, вирішується в судовому порядку.

У разі тимчасового користування землею на умовах оренди питання про дострокове його припинення вирішується шляхом пред'явлення позову про розірвання договору. У разі закінчення зазначеного в договорі строку оренди передбачене ЗК переважне право орендарів на поновлення договору оренди поширюється на випадки, коли земля знову передається в оренду.

Із заявами про вилучення (викуп) земельних ділянок у громадян з метою передачі їх у власність або надання в користування іншим громадянам, підприємствам, установам, організаціям вони мають право звертатися ради – у разі відмови власника землі або землекористувача дати згоду на її вилучення (викуп), а також підприємства, установи, організації, які погоджували пов'язані з вилученням (викупом) питання в установленому ЗК порядку, – у разі відмови місцевої ради у вилученні (викупі) землі.

Під час вирішення таких вимог суд враховує як інтереси громадянина, підприємства, установи, організації, для потреб яких вилучається земельна ділянка, так і інтереси її власника або землекористувача, і визначає, якому з цих інтересів у даній ситуації належить віддати перевагу.

Особа, в якій без її згоди рішенням ради вилучено земельну ділянку, може звернутися з позовом про визнання цього рішення незаконним.

Рішення ради про вилучення (викуп) земельної ділянки не може бути визнано законним, якщо його постановлено з порушенням передбаченого законодавством порядку вирішення цих питань.

Вимоги про вилучення (викуп) земельних ділянок у громадян можуть бути задоволені судом лише за умови забезпечення гарантій, передбачених ЗК, а саме після виділення радою за бажанням цих громадян рівноцінної земельної ділянки, будівництва на новому місці підприємствами, установами, організаціями, для яких відведено земельну ділянку, жилих, виробничих та інших будівель замість тих, що вилучаються, і відшкодування в повному обсязі інших збитків.

Відповідно до ст.5 Закону “Про селянське (фермерське) господарство” суд розглядає заяви про надання земельної ділянки громадянам, що виявили бажання вести селянське (фермерське) господарство, як у разі відмови районної, міської (в адміністративному підпорядкуванні якої є район) ради в наданні земельної ділянки, так і при її наданні в іншому розмірі чи місці, ніж просили громадяни у своїх заявах.

У даному випадку слід враховувати, що право на створення селянського (фермерського) господарства має кожний дієздатний громадянин, який досяг 18-річного віку, виявив таке бажання, має документи, що підтверджують його здатність займатися сільським господарством, і пройшов відбір у районній (міській) конкурсній комісії, а також що першочергове право на це надається громадянам, які проживають у сільській місцевості й мають необхідну кваліфікацію або досвід роботи в сільському господарстві (ст.4 Закону “Про селянське (фермерське) господарство”). Надання земельних ділянок, які перебувають у власності чи користуванні, провадиться тільки після їх вилучення (викупу). Членам колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, працівникам сільськогосподарських підприємств (крім дослідних господарств), які виявили бажання вести селянське (фермерське) господарство, за відсутності земель запасу надаються для цієї мети земельні ділянки з придатних для сільськогосподарсько-

го виробництва земель зазначених підприємств і кооперативів, вилучених без порушення цілісності інших господарств.

Оскільки рішення суду про задоволення позову є підставою для відведення ділянки в натурі (на місцевості), видачі документа, що посвідчує право власності на землю або користування нею, а також для укладення договору про оренду, в резолютивній частині рішення повинно бути зазначено місце розташування ділянки, її розмір та межі.

Порушення радою передбаченого п.2 ст. 5 Закону України “Про селянське (фермерське) господарство” місячного терміну розгляду заяв громадян про надання земельної ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства є створенням перешкод до здійснення їхніх прав, тому суд за заявами останніх може в порядку, передбаченому гл. 31-А ЦПК, зобов’язати відповідну раду розглянути такі заяви на найближчій сесії.

Розглядаючи позови про захист прав власників земельних ділянок і землекористувачів (про усунення перешкод у користуванні ними тощо), суд перевіряє законність рішення ради про передачу земельної ділянки іншій особі без вилучення її в установленому порядку у позивача і в тому разі, коли останнім не заявлено позову про визнання цього рішення незаконним.

Вирішуючи позови про відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, суди беруть до уваги те, що при вилученні (викупі) або тимчасовому зайнятті земельних ділянок в установленому порядку, а також при обмеженні прав власників та землекористувачів (у тому числі орендарів), погіршення якості земель або приведенні їх у непридатний для використання за цільовим призначенням стан заподіяні збитки відшкодовуються згідно з вимогами Земельного кодексу підприємствами, установами, організаціями та громадянами, яким відведено чи надано в тимчасове користування земельні ділянки, що вилучаються (викупуваються), або тими, діяльність яких призводить до обмеження прав власників і землекористувачів чи погіршення якості земель, розташованих у зоні їх впливу.

У випадках самовільного зайняття ділянок, псування, забруднення земель та інших порушень земельного законодавства

шкода відшкодовується відповідно до вимог Земельного кодексу, ст. 203, 440, 441, 453 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) особами, які її заподіяли. При заподіянні шкоди джерелом підвищеної небезпеки вона відшкодовується володільцем цього джерела за правилами ст. 450 ЦК.

Згідно з вимогами ЦК втрати сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва, заподіяні вилученням сільськогосподарських і лісових угідь для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням сільського й лісового господарства, обмеженням прав власників та землекористувачів або погіршенням якості земель внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ і організацій, не належать до збитків, на відшкодування яких мають право власники земельних ділянок та землекористувачі, і відшкодовуються Уряду Автономної Республіки Крим, обласним, Київській та Севастопольській міським радам поряд з відшкодуванням збитків власникам землі й землекористувачам.

Розміри збитків, заподіяних власникам землі й землекористувачам вилученням (викупом) або тимчасовим зайняттям у встановленому порядку земельних ділянок, визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного підпорядкування) рад відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284.

У такому ж порядку визначаються збитки, заподіяні обмеженням прав власників землі та землекористувачів, погіршенням якості земель або приведенням їх у непридатний для використання за цільовим призначенням стан внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян.

Під час тимчасового зайняття земельних ділянок для розв'язувальних робіт розмір збитків та порядок їх відшкодування визначаються угодою між власниками землі або землекористувачами та підприємствами, установами, організаціями–замов-

никами розвідувальних робіт. При недосягненні згоди розмір збитків визначається зазначеними вище комісіями, рішення яких можуть бути переглянуті судом при вирішенні відповідних позовів.

Під час невиконання підприємствами, установами, організаціями, які тимчасово використовували земельні ділянки для проведення геологознімальних, пошукових, геодезичних та інших розвідувальних робіт, передбаченого Земельним кодексом обов'язку привести займану земельну ділянку за свій рахунок в установлений строк у стан, придатний для її використання за призначенням, вони повинні відповідно до ст. 203, 440, 453 ЦК відшкодувати власникові або землекористувачеві заподіяну шкоду в розмірі вартості робіт, потрібних для приведення земельної ділянки в такий стан. Для визначення розміру цієї шкоди суд у разі необхідності може призначити експертизу.

Вирішуючи позови про відшкодування власникам землі й землекористувачам шкоди, заподіяної самовільним зайняттям або забрудненням земельних ділянок та іншими порушеннями земельного законодавства, суди мають виходити з того, що відповідно до ст. 203, 440 ЦК така шкода відшкодовується в повному обсязі.

Розмір шкоди, заподіяної пошкодженням посівів і насаджень при прокладенні шляхів, трубопроводів та проведенні розвідувальних, бурових, будівельних робіт, псуванню і забрудненню сільськогосподарських та інших земель, іншими порушеннями земельного законодавства, визначається з урахуванням витрат на відновлення родючості землі, а також доходів, які власник землі або землекористувач міг би одержати із земельної ділянки і які він не одержав за час до приведення землі у стан, придатний для її використання за призначенням, або до повернення самовільно зайнятої ділянки.

Зокрема, при пошкодженні посівів, самовільному зайнятті ріллі або сінокосинні, на користь землекористувача (власника) стягується вартість неодержаних сільськогосподарської продукції чи сіна, обчислена за ринковими цінами, з урахуванням середньої врожайності даної культури в господарстві, за винят-

ком витрат виробництва, пов'язаних із збиранням урожаю, а також витрат на відновлення якості земель відповідно до їх призначення. Якщо замість пошкоджених посівів землекористувач провів у тому ж сезоні повторний посів культур, відшкодуванню підлягають витрати на пересівання (вартість насіння, обробітку землі тощо).

Відповідно до вимог ЗК самовільно зайняті земельні ділянки повертаються їх власникам або землекористувачам з передачею останнім незібраного врожаю без відшкодування витрат, проведених під час незаконного користування.

У справах про відшкодування шкоди, заподіяної порушенням земельного законодавства, суд відповідно до ч.7 ст.203 ЦПК вправі вийти за межі заявлених позовних вимог, якщо це необхідно для захисту прав і охоронюваних законом інтересів власників земельних ділянок або землекористувачів.

Зменшення на підставі ст. 454 ЦК розміру відшкодування шкоди, заподіяної громадянином, може мати місце у виняткових випадках, залежно від встановленого судом і ретельно перевіреного в судовому засіданні його майнового стану, з обов'язковим наведенням мотивів прийнятого рішення.

У ході розгляду позовів про відшкодування шкоди, заподіяної псуванням чи забрудненням землі, судам слід з'ясувати наявність у відповідача можливості провести роботи по відновленню попередньої якості землі. Якщо така можливість є, суд може з урахуванням думки позивача зобов'язати відповідача згідно зі ст.453 ЦК відшкодувати шкоду в натурі, встановивши для цього відповідний строк.

У разі встановлення порядку використання земельної ділянки й розпорядження нею громадянами, яким жилий будинок, господарські будівлі та споруди належать на праві спільної часткової власності, суд з'ясовує і враховує можливість нормального користування будинком та здійснення догляду за ним, розташування господарських будівель, споруд, необхідність зведення будівель, розташування плодово-ягідних насаджень співвласників, можливість проходу з вулиці на подвір'я тощо. Враховуються також вимоги санітарних правил і правил про-



типожевної безпеки. У разі неможливості перенесення співвласником на надану в його користування ділянку господарських будівель і насаджень суд має обговорити питання про відповідну грошову компенсацію.

У спільному користуванні сторін суд може залишити лише ділянки, роздільне користування якими встановити неможливо.

Під час приватизації громадянами одно- або багатоквартирного будинку державного житлового фонду користування закріпленою за ним прибудинковою територією згідно з п.5 ст.10 Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” здійснюється в порядку й на умовах, передбачених Земельним кодексом щодо використання присадибної ділянки громадянами, яким жилий будинок належить на праві спільної власності (ст. 42, 105). Якщо в жиллому будинку приватизовано частину квартир, питання про користування прибудинковою територією вирішується за вимогами Земельного кодексу, тобто шляхом поділу цієї території в установленому порядку або спільного користування нею, якщо поділ без шкоди для її раціонального використання неможливий.

У разі, коли громадяни, яким жилий будинок належить на праві спільної власності, крім наданої для будівництва й обслуговування цього будинку та господарських будівель земельної ділянки (присадибної ділянки) тимчасово користуються з належного дозволу місцевої ради незайнятою суміжною ділянкою, суд, вирішуючи спір про порядок використання присадибної ділянки й розпорядження нею, може одночасно визначити за тими ж правилами й порядок тимчасового користування суміжною ділянкою, зазначивши в рішенні, що він встановлюється на період до припинення права користування нею.

Виходячи з того, що порядок використання й розпорядження спільною земельною ділянкою визначається насамперед самими співвласниками жилого будинку залежно від розміру їх часток у спільній власності на будинок, суд відповідно до вимог Земельного кодексу бере до уваги їх угоду з цього приводу при вирішенні спорів як між ними самими, так і за участю осіб, які пізніше придбали відповідну частку в спільній

власності на будинок і для яких ця угода також є обов'язковою. Це правило стосується й випадків, коли жилий будинок було поділено в натурі.

Суд може не визнати угоду про порядок використання й розпорядження земельною ділянкою, коли дійде висновку, що угода явно ущемлює законні інтереси когось із співвласників, позбавляє його можливості належно користуватися своєю частиною будинку, фактично виключає його з числа користувачів спільної земельної ділянки, суперечить архітектурно-будівельним, санітарним та протипожежним правилам.

Якщо до вирішення судом спору між співвласниками будинку про порядок використання земельної ділянки цей порядок ними не визначався, суду слід виходити з розміру їх часток у праві спільної власності на будинок на час перетворення спільної сумісної власності у спільну часткову або на час виникнення останньої.

Суд не може відмовити в позові або закрити провадження у справі про встановлення порядку використання й розпорядження земельною ділянкою з тих підстав, що його визначено угодою сторін. Якщо при вирішенні спору суд установить, що угодою між співвласниками жилого будинку було визначено порядок використання й розпорядження земельною ділянкою, для зміни якого підстав немає, він постановляє рішення про встановлення саме такого порядку.

У резолютивній частині рішення в такій справі суд залежно від обставин останньої повинен вказати розміри й межі тих ділянок, які має використовувати кожна зі сторін, і тих, які виділено для спільного користування, а також зазначити, як мають сторони проходити до будинку, будівель, споруд та на вулицю.

Відповідно до вимог Земельного кодексу користування й розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснюється за рішенням загальних зборів колективу співвласників, якими є колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні

товариства (в тому числі створені на базі радгоспів), інші сільськогосподарські підприємства. Оскарження таких рішень членами цих суб'єктів права колективної власності на землю згідно зі ст. 16 Закону України "Про звернення громадян" провадиться в судовому порядку. Суд розглядає такі скарги за правилами гл. 31-А ЦПК.

Заяви членів зазначених суб'єктів права колективної власності (крім садівницького товариства) або їх спадкоємців про виділ частки землі розглядаються у позовному провадженні. Питання про право на частку та про її розмір вирішуються на підставі вимог Земельного кодексу.

До передачі земельних ділянок, наданих для ведення колективного садівництва у колективну власність садівницьких товариств і приватну власність їх членів, суб'єктами прав, обов'язків і гарантій щодо наданої земельної ділянки є ці товариства, які в межах своєї компетенції встановлюють порядок користування земельними ділянками, а також вправі вимагати звільнення цих ділянок особами, які зайняли їх з порушенням прав інших осіб або товариства. Разом з тим члени садівницьких товариств мають право вимагати в судовому порядку усунення перешкод у користуванні виділеною їм садовою ділянкою, будівлями, насадженнями, а також захисту інших суб'єктивних прав.

Судам необхідно неухильно додержуватися вимог ст. 143 ЦПК щодо підготовки до судового розгляду справ про земельні й майнові спори, пов'язані із земельними відносинами.

Зокрема, у справах про встановлення порядку користування й розпорядження земельною ділянкою необхідно вимагати документи про надання її для будівництва та обслуговування жилого будинку й господарських будівель; план земельної ділянки, відведеної в натурі (на місцевості); план цієї ділянки із зазначенням її частин, що перебувають у фактичному користуванні кожного із співвласників, а також розташованих на ній будівель, плодово-ягідних насаджень; правовстановлюючі документи на будинок із зазначенням розміру часток кожного співвласника; угоду чи рішення суду про поділ будинку в натурі або визначен-

ня порядку користування ним; угоду про порядок користування земельною ділянкою, якщо вона мала місце.

При підготовці до розгляду справ про надання земельної ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства в суди подаються документи про освіту, спеціальність чи професію позивача, стаж його роботи в сільському господарстві, місце проживання, план розташування земельної ділянки, обґрунтування щодо її розміру та перспектив діяльності селянського (фермерського) господарства, документи конкурсної комісії про розгляд заяви та проходження конкурсного відбору, а також замовлений радою проект відведення земельної ділянки, погоджений із власником землі або землекористувачем (якщо ділянка відводиться із земель запасу, погодження не потрібно).

У справах про відшкодування збитків або шкоди в суд подаються: акт відповідної комісії, створеної Київською та Севастопольською міськими, районною державною адміністрацією чи виконавчим комітетом міської (міст обласного підпорядкування) ради для визначення розміру збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам, затверджений органом, що створив цю комісію; проект заходів для приведення у стан, придатний для використання за призначенням, земельних ділянок, наданих у тимчасове користування, та кошторис витрат на це; документи про вартість робіт по доведенню до попереднього стану зіпсованих або пошкоджених земель; довідку служби районної державної адміністрації про середню врожайність відповідних культур; довідку про ринкову ціну цих культур.

Коли для з'ясування обставин, що мають значення для справи, необхідні спеціальні знання, суддя при підготовці справи до розгляду, а суд під час її розгляду призначають експертизу з додержанням вимог ст.57 ЦПК.

Суди беруть до уваги і те, що купівля-продаж, дарування, застава, самовільний обмін земельних ділянок землекористувачами, в тому числі орендарями, а також угоди, укладені власниками землі з порушенням встановленого для них порядку придбання або відчуження земельних ділянок, повинні визна-

ватись недійсними із застосуванням наслідків, передбачених ст.49 ЦК.

Відповідно до ст. 48, 50 Закону України “Про власність”, ст.71 ЦК у спорах про захист прав власників земельних ділянок, стороною в яких є громадянин, застосовується трирічний строк позовної давності, якщо інше не передбачено законом.

Встановлений ЗК місячний строк для оскарження в суді рішень рад щодо земельних спорів є процесуальним, тому в разі, коли його не буде поновлено через неповажність причин пропуску, заява про вирішення земельного спору відповідно до ст. 85 ЦПК залишається без розгляду. При оскарженні інших рішень рад діють відповідні строки, передбачені ЦК, Законом України “Про звернення громадян” або іншими актами законодавства України.

## **11. Розгляд земельних спорів третейським судом**

Третейські суди створюються самими сторонами, між якими виникають спори. Члени суду вибираються із довірених осіб у складі одного із декількох суддів – однакову кількість від кожної сторони. Потім судді вибирають ще одного суддю. Повинна бути непарна кількість суддів. Вони можуть розглядати будь-який земельний спір, підвідомчий суду чи господарському суду. Про передачу справи в третейський суд сторони заключають письмовий договір.

Передавання спору на розгляд третейського суду виключає можливість його розгляду в даний момент органами правосуддя, тобто суду чи господарського суду. Третейський суд не пов'язаний правилами загального судочинства, але зобов'язаний вислухати пояснення сторін, вивчити суть конфлікту. Рішення третейського суду виноситься за більшістю голосів і видається письмово.

Якщо рішення третейського суду не виконано відповідачем добровільно, то зацікавлена сторона може звернутися в суд чи господарський суд – за підвідомчістю – з проханням видати їй

виконавчий лист. Суддя (арбітр) має право відмовити в цьому, якщо рішення третейського суду протирічить вимогам закону. На дану відмову в 10-денний термін може бути подана особиста скарга. Після вступу в законну силу ухвали судді про відмову у видачі виконавчого листа спір може бути передано на розгляд правосуддя. Провадження третейського суду передається на зберігання в суд (господарський суд), в районі якого відбувався третейський розгляд справи.

## **Розділ XII**

# **Відповідальність як засіб реалізації земельного права**

---

---

### **1. Поняття і види юридичної відповідальності**

У правовій науці України поняття юридичної відповідальності трактується як установлення правовою нормою заходів державного примусу, що застосовується до особи, яка вчинила правопорушення.

Заходи примусу зумовлюються характером суспільних відносин і правовими методами їх регулювання, ступенем суспільної небезпечності протиправного діяння, природою правовідносин, суб'єктом яких виступає правопорушник у даному конкретному випадку, колом його суб'єктивних прав та юридичних обов'язків.

У правовій нормі визначаються коло органів і службових осіб, яким закон надає право застосовувати заходи правового впливу, та порядок (процедура) здійснення функції застосування права.

Юридична відповідальність полягає в установленні для правопорушника певних негативних наслідків особистого матеріального характеру і служить відновленню порушених особистих і майнових прав. Наведені положення стосуються і юридичної відповідальності в земельному праві.

За порушення земельного законодавства Земельний кодекс України передбачає цивільну, адміністративну і кримінальну відповідальність за такі порушення як:

- ◆ укладення угод, що суперечать земельному законодавству;
- ◆ самовільне зайняття земельних ділянок;
- ◆ псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами;

- ◆ розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель;
- ◆ невиконання вимог режиму використання земель, встановленого законодавством;
- ◆ порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;
- ◆ знищення межових знаків;
- ◆ приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок;
- ◆ нездійснення рекультивації порушених земель;
- ◆ знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень;
- ◆ невиконання умов знімання, зберігання і нанесення родючого шару ґрунту;
- ◆ самовільне відхилення від проєктів землеустрою;
- ◆ ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та від оформлення належним чином правоустановлюючих документів;
- ◆ порушення строків розгляду заяв громадян і вирішення питань про передачу та надання земельних ділянок.

Законом може бути встановлено відповідальність за інші види порушень земельного законодавства.

Самовільно зайняті земельні ділянки повертаються власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними.

Приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки. Повернення самовільно зайнятих ділянок провадиться за рішенням суду.

У випадках порушення родючого шару ґрунту, псування сільськогосподарських і лісових угідь, виведення з ладу об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, а також їх забруднення хімічними і радіоактивними речовинами, засмічен-



ня промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами, невиконання умов знімання, зберігання і нанесення родючого шару ґрунту, незалежно від ступеня погіршення якості сільськогосподарських і лісових угідь втрати цих угідь відшкодовуються у двократному розмірі.

У разі видання акта органом державної влади або органом місцевого самоврядування, який порушує права власника щодо володіння, користування чи розпорядження належною йому земельною ділянкою, такий акт визнається судом недійсним за позовом власника або особи, права якої порушено.

Збитки, заподіяні громадянам і юридичним особам внаслідок видання зазначених актів, підлягають відшкодуванню в повному обсязі за рахунок відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

В Земельному кодексі України правової норми, що передбачає дисциплінарну відповідальність за земельні правопорушення, не існує. Однак у практиці дисциплінарні проступки з питань використання і охорони земель скоюються і винні в їх скоєнні притягуються до дисциплінарної відповідальності відповідно до вимог Кодексу законів про працю України.

Кожна із перерахованих вище форм відповідальності застосовується за скоєння відповідного правопорушення: дисциплінарного проступка, цивільно-правового (майнового) порушення, адміністративного проступка і кримінального злочину.

Дисциплінарний проступок – це діяння у вигляді порушення трудової дисципліни під час виконання роботи, і заходи впливу (попередження, догана, звільнення з роботи тощо) вживаються керівником підприємства стосовно працівників, які скоїли дисциплінарний проступок. Це робиться відповідно до вимог Кодексу законів про працю України, а також статутів та положень.

Цивільна відповідальність настає у випадках скоєння майнової шкоди, тому існує поняття майнової відповідальності, яку передбачає Цивільний кодекс України. Вона може бути самостійною або застосовуватися разом з кримінальною, дисциплінарною і адміністративною відповідальністю.

**Адміністративний проступок** – це діяння, не зв'язане з порушенням правил трудової діяльності, не суспільно небезпечне. За такі порушення винні особи притягаються до відповідальності спеціально уповноваженими органами – державними інспекторами, адміністративними комісіями відповідно до Адміністративного кодексу України.

Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення передбачена Земельним кодексом України та Кодексом України про адміністративні правопорушення. Наприклад, за псування і забруднення сільськогосподарських та інших угідь, знищення межових знаків тощо.

**Злочин** – це кримінально каране суспільно небезпечне діяння. Цими ознаками воно відрізняється від інших правопорушень. При вирішенні земельних спорів Земельний кодекс посиляється на інші законодавчі акти України. Одним із таких законодавчих актів є Кримінальний кодекс України. Так, згідно зі ст. 199 даного кодексу передбачається кримінальна відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво.

## **2. Склад земельних правопорушень Підстави та умови відповідальності**

Земельні правопорушення, як і усі інші, складаються із чотирьох елементів: об'єкта, суб'єкта, об'єктивної сторони та суб'єктивної сторони правопорушення.

Відповідальність може наступати лише при наявності всіх чотирьох елементів правопорушення. Відсутність хоча б одного із них виключає відповідальність.

**Об'єктом** земельного правопорушення являється земельний лад, встановлений земельним законодавством. В якості конкретного об'єкта виступає земля, конкретна земельна ділянка, права власників, користувачів, орендарів землі.

**Об'єктивна сторона** земельного правопорушення – це конкретне діяння порушника, що посягнув на земельні інтереси

учасників земельних відносин (наприклад, знищення межових знаків, самовільне захоплення ділянки тощо).

**Суб'єкти** земельного правопорушення – це конкретні фізичні та юридичні особи – власники землі, які допустили порушення земельного законодавства. Суб'єктами такої відповідальності виступають також посадові особи або керівні працівники підприємств, організацій, установ, які також являються власниками чи користувачами землі.

**Суб'єктивна сторона** земельного правопорушення – це психічне відношення суб'єкта щодо вчиненого діяння, тобто як порушник відноситься до скоєного діяння: скоює його умисно чи по необережності, недбалості.

При притягненні винних до юридичної відповідальності за земельні правопорушення необхідно дотримуватись встановлених законодавством підстав та умов відповідальності.

**Підстава відповідальності** – це наявність закону, правової норми, якими передбачено той чи інший вид злочину.

**Умови відповідальності** також установлені законодавством. Ці умови дають можливість притягати суб'єкта до відповідальності, а відсутність хоча б одного із них робить таке неможливим. Такими умовами є:

- ◆ протиправна поведінка суб'єкта;
- ◆ наявність шкоди;
- ◆ наявність прямого причинного зв'язку між шкодою і діянням;
- ◆ вина порушника.

Суб'єкт правопорушення несе відповідальність лише в тому випадку, якщо його поведінка, діяння являються протиправними, тобто якщо він порушує закон, правові норми. Якщо діяння не являється таким, суб'єкт не може бути притягнутий до відповідальності.

Шкода, спричинена земельним правопорушенням, може бути майновою або моральною.

Майновий збиток виникає при порушенні законних майнових інтересів власника, володаря, користувача чи орендаря (наприклад, забруднення землі, зниження врожайності на цілий ряд років).

Моральна шкода не спричиняє майнового збитку, але наносить шкоду морального чи фізичного характеру (наприклад, трудовій дисципліні, установленому порядку, колективу, особі).

Причинний зв'язок між правопорушенням і шкодою підтверджує, що шкода виникає якраз цієї причини, а не з якоїсь іншої.

Вина правопорушника – обов'язкова умова притягнення його до відповідальності. Без вини нема відповідальності. Вина може бути умисною або необережною, неумисною, недбалою. В залежності від цього встановлюються різні види покарання. Вказані вимоги, підстави та умови є обов'язковими для всіх форм власності.

Колективи (підприємства, організації), їх органи не можуть бути притягнуті до дисциплінарної чи кримінальної відповідальності, тому що ця відповідальність суворо індивідуальна. До цивільно-правової майнової відповідальності можуть притягатися як фізичні, так і юридичні особи, які скоїли шкоду.

Нове земельне законодавство України передбачає адміністративну відповідальність у вигляді штрафів для підприємств і організацій, тобто юридичних та фізичних осіб.

### **3. Дисциплінарна відповідальність за порушення земельного законодавства**

Дисциплінарна відповідальність за земельні правопорушення Земельним кодексом України, як говорилось вище, не передбачена. Однак у практиці використання й охорони земель дисциплінарні проступки скоюються часто, а винні в їх скоєнні громадяни притягаються до дисциплінарної відповідальності відповідно до вимог Кодексу законів про працю України (КЗПУ).

Заходам стягнення за порушення трудової дисципліни присвячена ст. 147 КЗПУ. У ній підкреслюється, що за порушення трудової дисципліни до працівника може бути застосовано стягнення у вигляді догани чи звільнення.

Усі земельні правопорушення, пов'язані з порушенням трудової дисципліни в земельних відносинах і носять характер дисциплінарних проступків, тягнуть за собою відповідальність згідно з порядком, визначеним Кодексом законів про працю України.

Установити наперед увесь перелік дисциплінарних земельно-правових проступків у будь-яких правових актах майже неможливо. Дане питання вирішується конкретно в кожному окремому випадку.

Усі діяння, що порушують земельне законодавство, але не носять характер адміністративного проступка чи кримінального злочину, відносяться до дисциплінарних проступків. Можна навести конкретні характерні приклади, що зустрічаються у практиці.

Працівник самовільно (свідомо чи з необережності) переставив межовий знак, змінив межу земельної ділянки. Це порушення було виявлено адміністрацією підприємства. На винного було накладено дисциплінарне стягнення, межовий знак поставлено на своє місце. Порушення ліквідовано, відпала необхідність у накладанні на порушника адміністративного штрафу.

Дисциплінарними проступками також являються, наприклад, невжиття заходів щодо боротьби з бур'янами сільськогосподарських культур, з водною і вітровою ерозією, порушення агротехнічних правил, правил зберігання і застосування хімічних препаратів, що призвели до погіршення земель тощо. Вони є характерними і типовими земельними дисциплінарними порушеннями.

Такі дисциплінарні правопорушення можуть вчинятися як рядовими працівниками сільськогосподарських підприємств, керівниками середньої ланки, спеціалістами, так і керівниками підприємств, їх заступниками. У випадку усунення цих порушень нема необхідності застосування (після дисциплінарних заходів) заходів адміністративної чи кримінальної відповідальності.

Так само, наприклад, якщо декілька тонн мінеральних добрив замість розміщення їх у приготовленому складі були залишені на полі і внаслідок дощів ці добрива були змиті в

річку, на землі утворились рівчаки, земля була забруднена. Це дисциплінарне земельне правопорушення. Керівник і його заступники, спеціалісти не вжили своєчасних заходів до попередження цього правопорушення. Тому можливе накладення на них дисциплінарних стягнень чи звільнення їх з посад за грубе порушення трудової дисципліни, невиконання своїх прямих обов'язків.

Можливі й інші дисциплінарно-земельні правопорушення, які тягнуть дисциплінарну відповідальність відповідно до вимог Кодексу про працю України.

## **4. Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства**

### **4.1. Види правопорушень, за які наступає відповідальність**

Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства передбачена Земельним кодексом України і Кодексом України про адміністративні правопорушення (КУАП).

Ст. 52 КУАП передбачає відповідальність за псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними і радіоактивними речовинами, нафтою та нафтопродуктами, неочищеними стічними водами, виробничими та іншими відходами, а так само невжиття заходів щодо боротьби з бур'янами. Таке забруднення землі негативно впливає на родючість ґрунтів, знижує врожайність сільськогосподарських культур, робить продукцію небезпечною для людей і тварин. Забруднювачами можуть бути як підприємства і організації, так і громадяни. І ті, і інші можуть бути суб'єктами відповідальності. Порушення може скоюватися як навмисно, так і з необережності, халатності. Високі штрафи встановлюються в зв'язку з тим, що дане порушення приносить велику шкоду – зниження родючості ґрунту, урожайності, іноді на багато років. Якщо таке

забруднення стає суспільно небезпечним, воно перетворюється в злочин і карається кримінальною відповідальністю.

Відповідальність за порушення правил використання земель передбачається ст. 53 КУАП. Землевласники і землекористувачі несуть адміністративну відповідальність за використання земель не за цільовим призначенням, за невиконання природоохоронного режиму використання земель, розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, які негативно впливають на стан земель, за неправильну експлуатацію, знищення або пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд, захисних лісонасаджень. Землевласники, землекористувачі, орендарі зобов'язані дотримуватись правил забудови. Особа, що самовільно зайняла земельну ділянку, не має права здійснювати взагалі будь-яку забудову. Земельна ділянка негайно повертається власнику чи державі, а будівля зноситься порушником або за його рахунок без відшкодування витрат. Землевласники мають право будувати земельні ділянки самостійно, але з дотриманням правил будівництва, а користувачі і орендарі мають право здійснювати будівництво за згодою власника.

Правопорушення у вигляді самовільного зайняття земельної ділянки, передбачене ст. 53<sup>1</sup> КУАП, посягає на установлений Земельним кодексом земельний порядок. Земельні ділянки надаються рішеннями органів виконавчої влади України, місцевими адміністраціями у власність, користування, оренду. У зв'язку з цим будь-яке захоплення земельної ділянки юридичною чи фізичною особою є порушенням встановленого земельного розпорядку. Воно, крім того, приносить шкоду економіці, землевласникам, землекористувачам і орендарям чи державі. Самовільно зайнята земельна ділянка підлягає поверненню без відшкодування порушнику витрат на освоєння ділянки.

Відповідальність за приховування або перекручення даних земельного кадастру передбачена ст. 53<sup>2</sup> КУАП. Дане правопорушення посягає на приховування інформації про державний земельний кадастр, відомості про наявність земель запасу, ре-

зервного фонду тощо. Згідно з вимогами Земельного кодексу України кожний землевласник чи землекористувач у разі вимоги земельних органів та їх посадових осіб зобов'язаний давати правдиву інформацію щодо кількості і якості земель, їх стану. Це необхідно, зокрема, для виділення земель селянським (фермерським) господарствам; для передачі у власність, користування чи оренду; для ведення моніторингу земель і земельного кадастру. Від цих відомостей залежить правильне вирішення питань щодо надання земель, а від неправильної інформації можуть бути порушені права громадян і організацій. Порушниками виступають громадяни – власники, користувачі, орендарі; посадові особи підприємств, земельних органів, що ведуть державний облік землі. Ці порушення можуть негативно впливати на єдину державну реєстрацію земель як майна, нерухомості.

Ст. 54 КУАП передбачає адміністративну відповідальність за несвоєчасне повернення тимчасово зайнятих земель або неприведення їх у стан, придатний для використання за призначенням. Тимчасові користувач чи орендар зобов'язані не лише повернути земельну ділянку після закінчення передбаченого строку, а й повернути у придатному для використання стані. Дане порушення скоюється умисно. Порушник знає, що він зобов'язаний робити але не робить. Порушники – це ті самі тимчасові користувачі, орендарі як юридичні особи і громадяни. Тимчасовий землекористувач зобов'язаний здійснити всі необхідні роботи: оранку, поновлення родючого шару, усунення всіх пошкоджень ґрунту, тобто провести рекультивуацію землі. Всі ці роботи виконуються порушником за його рахунок. Якщо (у крайньому випадку) він не робить цього, то власник земельної ділянки може це зробити за свої кошти і відшкодувати з тимчасового користувача збитки.

Відповідальність за самовільне відхилення від проектів внутрігосподарського землеустрою передбачає ст. 55 КУАП. Дане правопорушення посягає на відхилення без належного дозволу від затверджених у встановленому порядку проектування, розміщення, будівництва і введення в експлуатацію об'єктів, що негативно впливає на стан земель. Перш за все, тут



можуть виникати труднощі: чи являється кожне із перерахованих діянь закінченим порушенням, чи закінчене порушення складає всі чотири діяння, у сукупності. Очевидно, без введення таких підприємств і об'єктів в експлуатацію негативного впливу не буде. Однак, з іншого боку, такі дії без екологічної експертизи взагалі не можуть мати місця. У таких випадках на кожній стадії можлива зупинка проектування, розміщення і будівництва об'єктів і, крім того накладення стягнення на винних. У кожному випадку необхідно виходити з конкретних обставин. Дії порушників, як правило, умисні: вони знають про негативні наслідки, але продовжують порушення, протиправне діяння.

Ст. 56 КУАП передбачає відповідальність громадян за знищення межових знаків. Межові знаки встановлюються на земельних ділянках власника, користувача в натурі для розмежування земельних ділянок одних суб'єктів права від інших. Знаки створюють умови для стійкості права на землю. Їх знищення веде до порушення прав власників землі. Внаслідок цього порушення розмір ділянки в одного землевласника може зменшитися, а в іншого збільшитися. По суті, дане порушення доповнюється іншим порушенням – самовільним захопленням землі. Межові знаки можуть бути знищені як юридичними особами, так і громадянами.

Притягнення до адміністративної відповідальності за вказані порушення не звільняє винних від усунення допущених порушень.

## **4.2.Оформлення документів під час виявлення порушень земельного законодавства.<sup>1</sup>**

Оформлення документів (вказівок і протоколів) під час виявлення порушень земельного законодавства проводиться спеціалістами центрального апарату Держкомзему та його органів на місцях, на яких згідно з посадою покладено

---

<sup>1</sup> Порядок розгляду органами Державного комітету України по земельних ресурсах справ про адміністративні правопорушення земельного законодавства, затверджений наказом Держкомзему України від 6 березня 1997 р. № 37// Земельні відносини в Україні. – 1998. – С. 734 – 742.

здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і які є державними інспекторами по використанню та охороні земель.

Перелік службових осіб, на яких покладені функції державних інспекторів по використанню та охороні земель, затверджується Головним державним інспектором по використанню та охороні земель України.

При виявленні земельних ділянок, які використовуються не за цільовим призначенням, нераціонально або способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів та забруднення, державний інспектор по використанню та охороні земель відповідно до вимог Земельного кодексу України вносить вказівку з встановленням місячного терміну для усунення порушень, про що складається відповідний документ.

Вказівка складається у двох примірниках, з яких перший примірник вручається порушнику земельного законодавства, другий залишається у службової особи, яка складала цей документ.

У випадку неусунення порушень у вказаний термін службова особа складає протокол про порушення земельного законодавства.

Відповідно до ст. 256 Кодексу України про адміністративні правопорушення в протоколі вказуються: дата і місце його складання, посада, прізвище, ім'я та по батькові особи, яка склала протокол; відомості про особу порушника; місце, час вчинення і суть адміністративного правопорушення; нормативний акт, який передбачає відповідальність за правопорушення; пояснення порушника; інші відомості, необхідні для вирішення справи. Протокол підписується особою, яка його склала, і особою, яка вчинила адміністративне правопорушення. У разі відмови особи, яка вчинила правопорушення, від підписання протоколу, в ньому робиться запис про це. Особа, яка вчинила правопорушення, має право подати пояснення і зауваження щодо змісту протоколу, які додаються до нього, а також викласти мотиви своєї відмови від його підписання.

При складанні протоколу порушникові роз'яснюються його права і обов'язки, передбачені ст. 268 Кодексу України про ад-

міністративні правопорушення, про що робиться відмітка у протоколі.

Особа, яка притягується до адміністративної відповідальності, має право: знайомитися з матеріалами справи, давати пояснення, подавати докази, заявляти клопотання; при розгляді справи користуватися юридичною допомогою адвоката, виступати рідною мовою і користуватися послугами перекладача, якщо не володіє мовою, якою ведеться провадження; оскаржити постанову по справі.

Протокол про порушення земельного законодавства складається у трьох примірниках, з яких перший примірник у триденний термін передається службовій особі, уповноваженій розглядати справи про правопорушення земельного законодавства, другий примірник вручається порушнику земельного законодавства, третій примірник залишається у службовій особі, яка склала протокол.

Якщо порушниками земельного законодавства є військовослужбовці та інші особи, на яких поширюється дія дисциплінарних статутів, а також іноземні громадяни та особи без громадянства, то вони притягуються до відповідальності відповідно до ст. 15 і 16 Кодексу України про адміністративні правопорушення.

### **4.3. Розгляд справ про порушення земельного законодавства**

Справи про порушення земельного законодавства передбачені ст. 52, 53, 53<sup>1</sup>, 53<sup>2</sup>, 54, 55, 56 та 188<sup>5</sup> Кодексу України про адміністративні правопорушення, їх розглядають відповідно посадові особи органів Держкомзему в п'ятнадцятиденний строк з дня одержання протоколу про адміністративне правопорушення від особи, яка склала протокол.

Від імені органів Держкомзему розглядати справи про адміністративні правопорушення і накладати адміністративні стягнення мають право: Голова Державного комітету України по земельних ресурсах та його заступники, Голова Державного ко-

мітету Автономної Республіки Крим по земельних ресурсах і єдиному кадастру та його заступники, начальники обласних, Київського та Севастопольського міських управлінь та їх заступники, начальники міських (міст обласного та районного підпорядкування), районних управлінь (відділів) земельних ресурсів та їх заступники, інженери-землевпорядники сіл і селищ.

На розгляд справи особа, яка притягується до адміністративної відповідальності, свідок, експерт, інші особи викликаються повістками, доставка і вручення яких здійснюється відповідно до ст. 90, 91, 94, 96 Цивільного процесуального кодексу України.

Повістки разом із зворотною розпискою надсилаються рекомендованим листом або через розсилки і повинні бути вручені особі, яка викликається, не пізніше ніж за п'ять днів до розгляду справи. Зворотна розписка з підписом підлягає поверненню із зазначенням часу одержання.

Повістка, адресована службовій особі державного підприємства, установи, організації, колективного сільськогосподарського підприємства, іншої кооперативної організації, вручається відповідній службовій особі, яка розписується про її одержання на зворотній стороні.

Коли особа, яка викликається, не буде виявлена у місці проживання, повістку вручають будь-кому з дорослих членів сім'ї, які проживають разом з нею, а при їх відсутності – домоуправлінню або адміністрації за місцем роботи, а в сільських місцевостях – виконавчому комітетові сільських (селищних) Рад. Службова особа, яка одержала повістку, зобов'язана під свою відповідальність негайно вручити її належній особі.

При відмові адресата одержати повістку, особа, яка її доставляє, робить відповідну відмітку на повістці, яка повертається. Відмітка про відмову одержати повістку стверджується підписом службової особи домоуправління чи виконкому сільської Ради народних депутатів, або представника адміністрації за місцем роботи, або підписами не менше двох громадян.

Відповідно до ст. 268 Кодексу України про адміністративні правопорушення при відсутності особи, яка притягується до відповідальності, справу може бути розглянуто лише у випад-

ках, коли є дані про своєчасне її сповіщення про місце і час розгляду справи і якщо від неї не надійшло клопотання про відкладення розгляду справи.

Привід, як захід забезпечення явки по справах про порушення земельного законодавства, не передбачений.

У розгляді справи відповідно до ст. 269–274 Кодексу України про адміністративні правопорушення можуть брати участь: потерпілий, адвокат, свідок, експерт, перекладач.

Розглянувши справу про порушення земельного законодавства, службова особа, керуючись ст. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 36, 284 Кодексу України про адміністративні правопорушення, виносить одну із постанов:

- ◆ про накладення адміністративного стягнення;
- ◆ про закриття справи.

Постанова повинна містити: відомості про службову особу, яка винесла постанову, дату розгляду справи; відомості про особу – відповідача; викладення обставин справи; посилання на нормативний акт, який передбачає відповідальність за дане адміністративне правопорушення; прийняте по справі рішення, розмір, термін і порядок оплати штрафу; порядок і термін оскарження постанови.

Постанова по справі про адміністративне правопорушення підписується службовою особою, яка розглянула справу.

Постанова оголошується негайно після закінчення розгляду справи, підписується в трьох примірниках і реєструється у відповідній книзі. Копія постанови протягом трьох днів вручається або висилається особі, щодо якої її винесено. Копія постанови вручається під розписку. В разі, якщо копія постанови висилається, про це робиться відмітка у справі.

Штраф може бути накладений не пізніше як через два місяці з дня вчинення правопорушення, при триваючому правопорушенні – два місяці з дня його виявлення, а також в місячний термін після закінчення строку, встановленого вказівкою.

При накладенні стягнення враховується характер вчиненого правопорушення, особа правопорушника, ступінь її вини,

майновий стан, обставини, що пом'якшують або обтяжують відповідальність.

Обставинами, що пом'якшують відповідальність за адміністративне правопорушення, визнаються:

- ◆ щире каяття;
- ◆ відвернення шкідливих наслідків правопорушення, добровільне відшкодування збитків або усунення заподіяної шкоди;
- ◆ вчинення правопорушення неповнолітнім.

Обставинами, що обтяжують відповідальність за адміністративне правопорушення, визнаються:

- ◆ продовження протиправних дій, незважаючи на вимогу уповноважених на те осіб припинити їх;
- ◆ повторне, протягом р. вчинення однорідного правопорушення, за яке особа притягалась до адміністративної відповідальності;
- ◆ правопорушення вчинено групою осіб.

#### **4.4. Права і обов'язки осіб, які беруть участь у розгляді справи про адміністративне правопорушення**

Особа, яка притягається до адміністративної відповідальності, має право: знайомитися з матеріалами справи, давати пояснення, подавати докази, заявляти клопотання; при розгляді справи користуватися юридичною допомогою адвоката, виступати рідною мовою і користуватися послугами перекладача, якщо не володіє мовою, якою ведеться провадження; оскаржити постанову по справі. Справа про адміністративне правопорушення розглядається в присутності особи, яка притягається до адміністративної відповідальності. У разі відсутності цієї особи при розгляді справ про адміністративні правопорушення, передбачені ст.ми 52, 53, 53<sup>1</sup>, 54, 55, 56 КУАП, справу може бути розглянуто лише у випадках, коли є дані про своєчасне її сповіщення, про

місце і час розгляду справи і якщо від неї не надійшло клопотання про відкладення розгляду справи (ст. 268 КУАП).

Якщо потерпілим є особа, якій правопорушенням заподіяно майнову шкоду, вона має право знайомитись з матеріалами справи, заявляти клопотання, оскаржувати постанову по справі. Потерпілого може бути опитано як свідка (ст. 269 КУАП).

Інтереси особи, яка притягується до адміністративної відповідальності, і потерпілого мають право представляти їх законні представники (батьки, усиновителі, опікуни, піклувальники).

У розгляді справи про адміністративне правопорушення може брати участь адвокат.

Як свідок у справі про адміністративне правопорушення може бути викликана кожна особа, про яку є дані, що їй відомі будь-які обставини, що підлягають установленню по даній справі.

На виклик службової особи, у провадженні якої перебуває справа, свідок зобов'язаний з'явитися в зазначений час, дати правдиві пояснення, повідомити все йому відоме по справі і відповісти на поставлені запитання (ст. 272 КУАП).

Експерт призначається службовою особою, в провадженні якої перебуває справа про адміністративне правопорушення, у разі, коли виникає потреба в спеціальних знаннях.

Експерт зобов'язаний з'явитись на виклик службової особи і дати об'єктивний висновок у поставлених перед ним питаннях.

Експерт має право знайомитися з матеріалами справи, що стосується предмета експертизи, заявляти клопотання про надання йому додаткових матеріалів, необхідних для дачі висновку; з дозволу службової особи ставити особі, яка притягується до відповідальності, потерпілому, свідкам запитання, що стосується предмета експертизи; бути присутнім при розгляді справи (ст. 273 КУАП).

Потерпілим, свідкам, експертам і перекладачам відшкодовуються у встановленому порядку витрати, що їх вони зазнали у зв'язку з явкою до службової особи, в провадженні якої перебуває справа.

За особами, яких викликають як потерпілих, свідками, експертами і перекладачами, зберігається у встановленому поряд-

ку середній заробіток за місцем роботи за час їх відсутності у зв'язку з явкою до службової особи, в провадженні якої перебуває справа (ст. 275 КУАП).

#### **4.5. Постанова по справі про адміністративне правопорушення**

Розглянувши справу про адміністративне правопорушення, службова особа вносить постанову по справі.

Постанова повинна містити: найменування службової особи, яка винесла постанову, дату розгляду справи, відомості про особу, щодо якої розглядається справа; викладення обставин, установлених при розгляді справи; зазначення нормативного акта, який передбачає відповідальність за дане адміністративне правопорушення; прийняте по справі рішення, а також порядок та строк її оскарження і підписується службовою особою, яка розглянула справу (ст. 283 КУАП).

При вирішенні питання про накладення адміністративного стягнення вирішення питання про відшкодування винним майнової шкоди не відноситься до компетенції службових осіб органів Держкомзему. Ці питання вирішуються в порядку цивільного судочинства (ст. 40 КУАП).

По справі про адміністративне правопорушення службова особа вносить одну з таких постанов:

- ◆ про накладення адміністративного стягнення;
- ◆ про закриття справи.

Постанова про закриття справи у випадках порушення земельного законодавства виноситься при передачі її прокурору, органу попереднього слідства чи дізнання, а також при наявності обставин, передбачених ст. 247 КУАП (ст. 284 КУАП).

Постанова про закриття справи виноситься за таких обставин:

- ◆ відсутність події і складу адміністративного правопорушення;
- ◆ недосягнення особою на момент вчинення адміністративного правопорушення шістнадцятирічного віку;



- ◆ неосудність особи, яка вчинила протиправну дію чи бездіяльність;
- ◆ скасування акта, який встановлює адміністративну відповідальність;
- ◆ закінчення на момент розгляду справи про адміністративне правопорушення строків, передбачених Кодексом України про адміністративні правопорушення;
- ◆ наявність по тому самому факту щодо особи, яка притягається до адміністративної відповідальності, постанови компетентного органу (службової особи) про накладення адміністративного стягнення, нескасованої постанови про закриття справи про адміністративне правопорушення, а також порушення по даному факту кримінальної справи;
- ◆ смерть особи, щодо якої було розпочато провадження в справі (ст. 247 КУАП).

При малозначності вчиненого адміністративного правопорушення службова особа, уповноважена вирішувати справу, може звільнити порушника від адміністративної відповідальності і обмежитись усним зауваженням (ст. 22 КУАП).

Постанова оголошується негайно після закінчення розгляду справи, підписується в трьох примірниках, реєструється в спеціальній книзі. Копія постанови протягом трьох днів вручається або висилається особі, щодо якої її винесено.

Копія постанови в той же строк вручається або висилається потерпілому на його прохання.

Копія постанови вручається під розписку. В разі, якщо копія постанови висилається, про це робиться відповідна відмітка у справі (ст.285 КУАП).

Постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути оскаржено особою, щодо якої її внесено, протягом десяти днів з дня винесення постанови. В разі пропуску зазначеного строку з поважних причин цей строк за заявою особи, щодо якої винесено постанову, може бути поновлено службовою особою, правомочною розглядати скаргу.

Постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути оскаржено вищестоящою службовій особі або в районний (міський) суд, рішення якого є остаточним.

Особа, яка оскаржила постанову, звільняється від сплати державного мита.

Постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути опротестовано прокурором.

Подання скарги або протесту зупиняє виконання постанови до їх розгляду.

Вищестояща службова особа розглядає скаргу або протест в десятиденний термін з дня подання і приймає одне з рішень:

- ◆ залишає постанову без зміни, а скаргу або протест без задоволення;
- ◆ скасовує постанову і надсилає справу на повторний розгляд;
- ◆ скасовує постанову і закриває справу;
- ◆ змінює захід стягнення в межах, передбачених нормативним актом про відповідальність за адміністративне правопорушення, з тим, однак, щоб стягнення не було посилено.

Копія рішення по скарзі або протесту на постанову по справі про адміністративне правопорушення протягом трьох днів надсилається особі, щодо якої її винесено.

Про результати розгляду протесту повідомляється прокуророві.

Скасування постанови із закриттям справи про адміністративне правопорушення тягне за собою повернення стягнених грошових сум, а також скасування інших обмежень, зв'язаних з постановою.

Рішення по скарзі на постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути опротестовано прокурором.

Протест на рішення по скарзі вноситься вищестоящою службовій особі відносно службової особи, яка прийняла рішення по скарзі.

#### **4.6. Виконання постанов про накладення адміністративних стягнень**

Постанова про накладення адміністративного стягнення є обов'язковою для виконання державними і громадськими органами, підприємствами, установами, організаціями, службовими особами і громадянами (ст. 298 КУАП).

Постанова про накладення адміністративного стягнення підлягає виконанню з моменту її винесення.

Накладення штрафу не звільняє осіб, винних у порушенні, від усунення допущених порушень і відшкодування нанесених збитків.

Одночасно з винесенням постанови про накладення штрафу службова особа встановлює строк не більше одного місяця для усунення порушень земельного законодавства, про що робиться запис у постанові. У випадку неусунення порушень у встановлений строк винні притягуються до відповідальності у встановленому законом порядку.

У випадках неусунення порушень, пов'язаних із самовільним зайняттям земельної ділянки, службові особи діють відповідно до вказівки “Про порядок підготовки органами Держкомзему та подання на розгляд органам прокуратури матеріалів про самовільне зайняття земельної ділянки”.

При оскарженні або опротестуванні постанови про накладення адміністративного стягнення постановою підлягає виконанню після залишення скарги або протесту без задоволення.

Постанова про накладення адміністративного стягнення у вигляді штрафу підлягає примусовому виконанню після закінчення строку, який встановлюється (ст. 307 КУАП) в п'ятнадцять днів з дня вручення постанови про накладення штрафу, а в разі оскарження або опротестування такої постанови – не пізніше як через п'ятнадцять днів з дня повідомлення про залишення скарги або протесту без задоволення.

Постанова про накладення штрафу звертається до виконання службовою особою, яка винесла постанову (ст. 299 КУАП).

Якщо негайне виконання постанови про накладення адміністративного стягнення у вигляді штрафу неможливе, службо-

ва особа, яка винесла постанову, може відстрочити виконання постанови на строк до одного місяця (ст. 301 КУАП).

Не підлягає виконанню постанова про накладення адміністративного стягнення, якщо її не було звернуто до виконання протягом трьох місяців з дня винесення. В разі зупинення виконання постанови відповідно до ст. 291 Кодексу перебіг строку давності зупиняється до розгляду скарги або протесту. У разі відстрочки виконання постанови відповідно до ст. 301 цього Кодексу перебіг строку давності зупиняється до закінчення строку відстрочки (ст. 303 КУАП).

Питання, зв'язані з виконанням постанови про накладення адміністративного стягнення, вирішуються службовою особою, яка винесла постанову (ст. 304 КУАП).

Контроль за правильним і своєчасним виконанням постанови про накладення адміністративного стягнення здійснюється службовою особою, яка винесла постанову (ст. 305 КУАП).

Штраф має бути сплачений порушником не пізніш як через п'ятнадцять днів з дня вручення йому постанови про накладення штрафу, а в разі оскарження або опротестування постанови – не пізніш як через п'ятнадцять днів з дня повідомлення про залишення скарги або протесту без задоволення.

Відповідно до ст. 13 Закону України “Про місцеві Ради народних депутатів та місцеве і регіональне самоврядування” штраф, накладений за вчинення адміністративного правопорушення на відповідній території, вноситься на рахунки місцевих Рад і надходить до позабюджетних фондів органів місцевого самоврядування базового рівня.

У разі несплати штрафу порушником у строк, установлений частиною першою ст. 307 Кодексу, постанова про накладення штрафу надсилається для відрахування суми штрафу в примусовому порядку з його заробітної плати чи іншого заробітку, пенсії або стипендії відповідно до правил, установлених Цивільним процесуальним кодексом України (ст. 307 КУАП).

Стягнення із заробітної плати (заробітка), пенсії або стипендії громадян проводить адміністрація установ, підприємств

і організацій на підставі виконавчих документів, які направлені їм судовим виконавцем (службовою особою), шляхом відрахування із належної їм заробітної плати (заробітка), пенсії, стипендії (ст. 403 Цивільного процесуального Кодексу України).

Якщо особа, піддана штрафу, не працює або якщо стягнення штрафу із заробітної плати чи іншого заробітку, пенсії або стипендії порушника є неможливим з інших причин, стягнення проводиться на підставі постанови службової особи про накладення штрафу судовим виконавцем, що перебуває при районному (міському) суді, шляхом звернення стягнення на особисте майно порушника, а також його частку в спільній власності.

Забороняється віднесення накладених на службових осіб штрафів за рахунок підприємств, установ і організацій (ст. 308 КУАП).

Постанова про накладення штрафу, за якою стягнення штрафу проведено повністю, з відміткою про виконання повертається службовій особі, яка винесла постанову (ст. 310 КУАП).

Власники і користувачі земельних ділянок можуть притягатися до адміністративної відповідальності за різні види правопорушень земельного законодавства.

## **5. Цивільна відповідальність за порушення земельного законодавства**

Цивільна відповідальність називається також майновою відповідальністю за шкоду, спричинену майну громадян і юридичних осіб, а також життю і здоров'ю людей.

Шкода може бути спричинена у зв'язку з невиконанням чи неналежним виконанням договору, а також у зв'язку з правопорушенням, що заподіяло шкоду. Це розкривають норми Цивільного кодексу України про угоди, про відповідальність внаслідок спричинення шкоди, спричиненої життю і здоров'ю громадян.

**Цивільна відповідальність** передбачає можливість компенсації шкоди, заподіяної порушенням законодавства про використання земель та інших природних ресурсів.

Компенсація може мати місце внаслідок правомірних дій в разі вилучення земель та інших природних ресурсів для громадських і державних потреб, винного заподіяння шкоди власнику чи користувачу природних ресурсів і компенсації державної шкоди, що виникла з вини екологічно шкідливих виробництв, тобто компенсації за “чужу вину”.

Цивільна відповідальність сприяє вжиттю заходів щодо відновлення якості земель та інших природних ресурсів, захисту майнових та екологічних прав людини залежно від ступеня унікальності, природної та наукової цінності знищених чи пошкоджених природних ресурсів і об'єктів та передбачає елементи штрафного компенсування шкоди, а в ряді випадків – і заходи стимулювання, спрямовані на заохочення органів, що здійснюють контроль у цій сфері та витрачають кошти на оздоровлення навколишнього природного середовища і здійснення природоохоронних заходів.

Визначення шкоди здійснюється на основі різноманітних **методів**:

- ◆ таксового;
- ◆ витратного;
- ◆ розрахункового;
- ◆ нормативного.

**Таксовий метод** базується, переважно, на застосуванні таксу, тобто встановленої у нормативно-правовому порядку грошової суми по відношенню до розміру мінімальної заробітної плати чи неоподаткованого мінімуму доходів громадян на одиницю знищеного чи пошкодженого природного ресурсу. Цей порядок запроваджено при визначенні шкоди, заподіяної лісовому господарству, тваринному світу тощо.

**Витратний метод** визначення шкоди застосовується на основі даних про витрати, необхідні для здійснення заходів щодо відновлення природних ресурсів, зокрема у разі заподіяння шкоди лісовим ресурсам внаслідок забруднення їх стічними водами, через негативні хімічні, фізичні, біологічні фактори, що призводять до знищення цих ресурсів (наприклад, шкода, заподіяна внаслідок підпалу лісових ресурсів, компенсується у

розмірі вартості втрат товарної деревини, який вираховується згідно з розцінками для цієї місцевості, грошовими сумами, необхідними для вирощування нових лісових культур чи молодняка природного походження замість знищених, виконання робіт по очистці території, а також покриття затрат на гасіння пожежі).

**Розрахунковий метод** базується на системі розрахунків обчислення шкоди. Він широко застосовується при визначенні шкоди, заподіяної власнику порушенням водного законодавства, та збитків, завданих рибному господарству внаслідок скидання в рибогосподарські водойми неочищених вод та інших відходів, обчисленні розміру шкоди, заподіяної порушенням земельного законодавства.

В основу **нормативного методу** покладені економічні нормативи плати за лімітне та понадлімітне використання природних ресурсів, знищення (погіршення) їх якості та платежі за викиди забруднюючих речовин у навколишнє середовище, в яких враховуються особливості природних ресурсів чи їх комплексу, склад і властивості викидів, а також затрати, необхідні для ліквідації чи попередження забруднення, відновлення якості природних ресурсів.

Такі нормативи диференціюються щодо природних ресурсів державного й місцевого значення, окремих регіонів держави і встановлення на прогнозований період з урахуванням річних викидів забруднених речовин чи шкідливих фізичних, біологічних та інших факторів. Джерелом нормативних платежів можуть бути витрати виробництва та доходи сільськогосподарських підприємств, кооперативів і акціонерних товариств.

У практиці визначення шкоди, заподіяної власником землі та землекористувачем земель, знайшли нормативне закріплення такі види платежів:

- ♦ базові, що встановлюються в межах погоджених нормативів викидів (скидів) і лімітів використання природних ресурсів та плати за землю;
- ♦ п'ятикратні розміри платежів за перевищення граничнодопустимих концентрацій і тимчасово погоджених скидів

(викидів), перевищення лімітів використання природних ресурсів.

Важливим відновлювальним заходом є компенсація шкоди, заподіяної здоров'ю та майну громадян, майну сільськогосподарських, колективних підприємств, кооперативів і акціонерних товариств екологічно небезпечними об'єктами (АЕС тощо), власниками чи володільцями джерел підвищеної екологічної небезпеки.

Крім розглянутих вище форм відповідальності за земельні правопорушення законодавством передбачена ще спеціальна **земельно-правова відповідальність**. Вимоги Земельного кодексу України та Закону України “Про селянське (фермерське) господарство” передбачають припинення прав на землю при його ліквідації у випадках невикористання земельної ділянки в сільськогосподарських цілях та використання ділянки методами, що призводять до деградації землі. У зв'язку з ліквідацією селянського господарства вилучається земельна ділянка. Вилучається вона якраз із-за скоєння вказаних порушень.

## **6. Кримінальна відповідальність за земельні правопорушення**

Кримінальна відповідальність за земельні правопорушення настає у тому випадку, коли дане порушення має ознаки суспільно небезпечного діяння, тобто є злочином.

Кримінальна відповідальність відноситься до найбільш суворих видів відповідальності за земельні правопорушення і носить каральний характер. Новий Кримінальний кодекс України (2001р.) до суспільно небезпечних правопорушень стосовно земельного правопорядку відносить такі злочини: забруднення або псування земель (ст. 239); безгосподарське використання земель (ст. 254).

В частині першій ст. 239 згаданого Кодексу зазначається, що за забруднення або псування земель речовинами, відходами та іншими матеріалами, шкідливими для життя, здоров'я людей або довкілля внаслідок порушення спеціальних правил, якщо



це створило небезпеку для життя, здоров'я людей чи довкілля, настає кримінальна відповідальність у вигляді штрафу до двохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років. Частина друга цієї статті за ті самі діяння, що спричинили загибель людей, їх масове захворювання або інші тяжкі наслідки, передбачає покарання у вигляді обмеження волі на строк від двох до п'яти років або позбавлення волі на той самий строк, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років або без такого.

Згідно з вимогами ст. 254 Кримінального кодексу України за безгосподарське використання земель, якщо це спричинило тривале зниження або втрату їх родючості, виведення земель з сільськогосподарського обігу, змивання гумусного шару, порушення структури ґрунту, настає кримінальна відповідальність у вигляді штрафу до двохсот п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або обмеження волі на строк до двох років, або позбавлення волі на той самий строк, з позбавленням права обіймати певні посади або займатися певною діяльністю на строк до трьох років або без такого.

Кримінальна відповідальність передбачена також за вчинення екологічних злочинів, якими визнаються суспільно й екологічно небезпечні діяння (бездіяльність), що посягають на встановлений режим використання, відтворення й охорони земель, інших природних ресурсів, екологічний правопорядок та нормативи екологічної безпеки.

Новий Кримінальний кодекс злочинами проти довкілля визнає винні, протиправні, суспільно і екологічно небезпечні діяння, які можна згрупувати за такими видами:

- ◆ порушення правил екологічної безпеки (ст. 236);
- ◆ нежиття заходів щодо ліквідації наслідків екологічного забруднення (ст. 237);
- ◆ приховування або умисне перекручення відомостей про екологічний стан ( в тому числі радіаційний), пов'язаний

- із забрудненням земель, водних ресурсів, атмосферного повітря, харчових продуктів тощо (ст. 238);
- ◆ забруднення або псування земель (ст. 239);
  - ◆ порушення правил охорони надр (ст. 240);
  - ◆ забруднення атмосферного повітря (ст.241);
  - ◆ порушення правил охорони вод (ст. 242);
  - ◆ забруднення моря (ст. 243);
  - ◆ порушення законодавства про континентальний шельф України (ст. 244);
  - ◆ знищення або пошкодження лісових масивів (ст. 245);
  - ◆ незаконна порубка лісу (ст. 246);
  - ◆ порушення законодавства про захист рослин (ст. 247);
  - ◆ незаконне полювання (ст. 248);
  - ◆ незаконне зайняття рибним, звірним або іншим водним добувним промислом (ст. 249);
  - ◆ проведення вибухових робіт з порушенням правил охорони рибних запасів (ст. 250);
  - ◆ порушення ветеринарних правил (ст. 251);
  - ◆ умисне знищення або пошкодження територій, взятих під охорону держави, та об'єктів природно-заповідного фонду (ст. 252);
  - ◆ проектування чи експлуатація споруд без систем захисту довкілля (ст. 253);
  - ◆ безгосподарське використання земель (ст. 254).

Залежно від характеру злочину, його суспільної і екологічної небезпечності, кваліфікуючих ознак, суб'єктів посягання суб'єктами кримінальної відповідальності можуть бути громадяни і посадові особи.

Кримінальні санкції за перераховані вище злочини передбачають покарання у формі штрафу, обмеження волі, позбавлення права займати певні посади, конфіскації майна і засобів злочину.

## **Розділ XIII**

# **Економічне регулювання земельних правовідносин**

---

---

### **1. Плата за землю як засіб правового стимулювання розвитку земельних правовідносин**

Розміри та порядок плати за використання земельних ресурсів, а також напрями використання коштів, що надійшли від плати за землю, відповідальність платників та контроль за правильністю обчислення і справляння земельного податку визначаються Законом України “Про плату за землю” від 19 вересня 1996 р., а також Земельним кодексом України.

Використання землі в Україні є платним. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначаються залежно від грошової оцінки земель. Розміри податку за земельні ділянки, грошову оцінку яких не встановлено, визначаються відповідно до її встановлення в порядку, визначеному Земельним кодексом.

Власники землі та землекористувачі, крім орендарів, сплачують земельний податок.

За земельні ділянки, надані в оренду, справляється орендна плата.

Плата за землю запроваджується з метою формування джерела коштів для фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості, ведення земельного кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель, проведення земельної реформи та розвитку інфраструктури населених пунктів.

Розмір земельного податку не залежить від результатів господарської діяльності власників землі та землекористувачів.

Ставки земельного податку, порядок обчислення і сплати його не можуть встановлюватися або змінюватися іншими законодавчими актами, крім згаданого вище закону.

Зміни і доповнення до згаданого закону вносяться не пізніше ніж за три місяці до початку нового бюджетного р. і набувають чинності з початку нового бюджетного р.

Закон України “Про плату за землю” в ст. 1 дає визначення окремим термінам, які вживаються в ході висвітлення даної теми, зокрема:

- ◆ грошова оцінка – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки;
- ◆ податок – обов’язковий платіж, що справляється з юридичних і фізичних осіб за користування земельними ділянками;
- ◆ ставка податку – законодавчо визначений річний розмір плати за одиницю площі оподаткованої земельної ділянки;
- ◆ оренда – засноване на договорі строкове платне володіння, користування земельною ділянкою;
- ◆ землі сільськогосподарського призначення – землі, надані для потреб сільського господарства або придатні для цих цілей.

Дію Закону України “Про плату за землю” зупинено для сільськогосподарських виробників – учасників експерименту по запровадженню Єдиного податку на території Глобинського району Полтавської області, Старобешівського району Донецької області та Ужгородського району Закарпатської області з питань оподаткування.

Кошти від земельного податку, що централізуються, спрямовуються на розробку і виконання державних програм щодо раціонального використання земель, підвищення родючості ґрунтів, на відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов’язаних із господарюванням на землях гіршої якості, охорону земельних ресурсів у комплексі з іншими природоохоронними заходами, розвиток загальнодержавної та регіональної інфраструктури, ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель, а також проведення земельної реформи.

За нецільове використання коштів, що надходять від земельного податку у відповідний бюджет, фінансовими органами нараховується штраф у розмірі 100 відсотків використаних сум, які надходять до Державного бюджету України на зазначені вище цілі.

## **2. Правові форми плати за землю**

Використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Плата за землю справляється у трьох правових формах:

- ◆ плати за придбання земельних ділянок;
- ◆ плати за використання землі у вигляді земельного податку;
- ◆ плати за використання землі у вигляді орендної плати.

Плата за придбання земельних ділянок встановлюється у договорі купівлі-продажу за згодою сторін.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності, здійснюється за їх вартістю, визначеною на підставі експертної грошової оцінки.

У разі продажу земельних ділянок на конкурсних засадах їх вартість, встановлена на підставі експертної грошової оцінки, є стартовою ціною.

Земельний податок – це обов'язковий платіж, що справляється з власників землі та землекористувачів, крім орендарів, за використання земельних ділянок. Відповідно до Закону України “Про плату за землю” земельний податок встановлюється окремо за землі сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення. Ставки земельного податку встановлюються Верховною Радою України. Його розмір не залежить від результатів господарської діяльності власників землі, землекористувачів і встановлюється у вигляді платежів за одиницю земельної площі з розрахунку на рік. Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

Власники землі та землекористувачі сплачують земельний податок з дня виникнення права власності або користування

земельною ділянкою. У разі припинення цих прав земельний податок сплачується за фактичний період перебування землі у власності або користуванні у поточному р. На окремі земельні ділянки, визначені згаданим законом, встановлюються пільги щодо розмірів і звільнення від земельного податку.

Відповідно до Закону України “Про фіксований сільськогосподарський податок” з 1 січня 1999 р. у системі оподаткування сільськогосподарських товаровиробників земельний податок є складовою частиною фіксованого сільськогосподарського, який встановлюється у відсотках від грошової оцінки земельної ділянки, проведеної станом на 1 липня 1995 р. за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України у таких розмірах: для ріллі, сіножатей та пасовищ – 0,5; для багаторічних насаджень – 0,3.

Для платників податку, які здійснюють діяльність у гірських зонах та на поліських територіях, ставка фіксованого сільськогосподарського податку з 1 га сільськогосподарських угідь встановлена у розмірах: для ріллі, сіножатей та пасовищ – 0,3, для багаторічних насаджень – 0,1 відсотка грошової оцінки земельної ділянки.

Для стабілізації сільськогосподарського виробництва з 1 січня 1999 р. до 1 січня 2001 р. звільнялися від сплати фіксованого сільськогосподарського податку сільськогосподарські товаровиробники, які відповідно до норм наведеного закону були платниками даного податку. Платники фіксованого сільськогосподарського податку не звільняються від сплати коштів на обов'язкове державне пенсійне страхування та обов'язкове соціальне страхування.

Платники фіксованого сільськогосподарського податку мають право на вибір форми сплати фінансового сільськогосподарського податку в грошовій формі або у вигляді поставок сільськогосподарської продукції.

Нарахування земельного податку громадянам здійснюється державними податковими інспекціями, які видають платникові до 15 липня поточного р. платіжне повідомлення про сплату податку.

За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у користуванні кількох юридичних осіб або громадян, земельний податок нараховується кожному з них пропорційно тій частині площі будівлі, що знаходиться в їх користуванні.

Власники землі та землекористувачі сплачують земельний податок з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою. У разі припинення права власності або права користування земельною ділянкою податок сплачується за фактичний період перебування землі у власності або користуванні у поточному р.

Облік платників (товаровиробників сільськогосподарської продукції та громадян) і нарахування земельного податку проводиться щорічно за станом на 1 травня, а інших суб'єктів – платників податку за станом на 1 лютого.

Земельний податок сплачується рівними частками власниками землі і землекористувачами – виробниками товарної сільськогосподарської продукції (і рибної) та громадянами до 15 серпня і 15 листопада, а всіма іншими платниками щоквартально до 15 числа наступного за звітним кварталом місяця.

Платники, яких своєчасно не було залучено до сплати земельного податку, сплачують податок не більш як за два попередні роки.

Перегляд неправильно нарахованого податку, стягнення або повернення його платнику допускаються не більш як за два попередні роки.

Кошти від плати за землю, що надходять на спеціальні бюджетні рахунки місцевих бюджетів, використовуються для таких цілей:

- ◆ фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів;
- ◆ ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель;
- ◆ створення земельного інноваційного фонду;
- ◆ відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості;

- ◆ економічного стимулювання власників землі і землекористувачів за поліпшення якості земель, підвищення родючості ґрунтів і продуктивності земель лісового фонду;
- ◆ надання пільгових кредитів, часткового погашення позичок та компенсації витрат доходів власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації земель, порушених не з їх вини;
- ◆ проведення земельної реформи, а також для земельно-господарського устрою, розробки містобудівної документації і розвитку інфраструктури населених пунктів.

Для централізованого виконання робіт, перерахованих вище, 30 відсотків коштів від земельного податку, що надійшли на спеціальні бюджетні рахунки місцевих бюджетів, централізуються на спеціальному бюджетному рахунку Державного комітету України по земельних ресурсах, 10 відсотків – на спеціальних бюджетних рахунках Автономної Республіки Крим і областей.

Орендна плата за земельну ділянку – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Розмір, форма і строки внесення орендної плати встановлюються за угодою сторін у договорі оренди.

Внесення орендної плати на майбутній період оренди допускається на термін, не більший одного р.

У разі визнання договору оренди земельної ділянки недійсним одержана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

Орендна плата може встановлюватись у таких формах:

- ◆ грошовій;
- ◆ відробітковій (надання послуг орендодавцю);
- ◆ натуральній (за визначеною кількістю чи частиною продукції, яка одержується з орендованої земельної ділянки).

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі.

Умови договору оренди про розмір орендної плати можуть переглядатись за згодою сторін.



### **3. Співвідношення орендної плати за землю і земельної ренти**

Власник землі може отримувати орендну плату у вигляді земельної ренти. Величина земельної ренти може збігатися з величиною орендної плати тоді, коли здається земельна ділянка, у яку не вкладалися кошти. Однак величини даних категорій можуть і не збігатися в тому випадку, коли до складу орендної плати, крім земельної ренти, входять і такі елементи, як відсоток на раніше вкладений у землю капітал, амортизація тощо.

У зв'язку з цим дослідження механізму утворення земельної ренти було і є актуальним на всіх етапах розвитку аграрних відносин. Підприємці, які орендують землю, щоб створити на ній сільськогосподарське підприємство, розраховують одержати від вкладених коштів середній прибуток, як і кожен інший підприємець. Якби цього не було, вони вкладали б свої кошти у будь-яке інше або промислове виробництво. Отже, підприємці в сільському господарстві погодяться платити ренту власникові землі в тому разі, коли земельна рента становитиме надлишок порівняно із середньою нормою прибутку і коли він буде стабільним. Можливості його виникнення пов'язані з неоднаковою родючістю землі. Оскільки земля має різну родючість, а кількість середніх і кращих земель обмежена і їх не можна збільшити, ті, хто користується кращими землями, при затратах однакової кількості праці й коштів одержують різну кількість продукції й відповідно – додатковий дохід. Тобто причиною утворення земельної ренти на різних за родючістю землях є монополія на неї як об'єкт підприємницької діяльності.

Існує відмінність у формуванні ціни виробництва та орендної плати у промисловості й сільському господарстві, а відповідно – і в одержанні середнього прибутку. В промисловості ціна виробництва складається з витрат виробництва плюс середній прибуток і визначається середніми умовами, при яких створюється основна частина продукції, та попитом і пропозицією. На відміну від цього, у сільському господарстві, якби ціна

виробництва визначалася середніми умовами, то гірші за родючістю ділянки землі не втягувалися у підприємницьку діяльність. Однак потреби суспільства у сільськогосподарських продуктах не задовольняються їх виробництвом тільки на більш родючих, кращих землях. У зв'язку з цим у сферу виробництва втягуються і гірші землі. Таке явище посилюється внаслідок зростання дефіциту земельних ділянок вигідного місця розташування. Обробіток цих ділянок можливий за умови, що вкладання коштів у гірші землі забезпечить одержання середнього прибутку. Це можливе лише тоді, коли суспільна ціна сільськогосподарської продукції визначатиметься умовами її створення на гірших за родючістю і місцем розташування земельних ділянках. У той же час індивідуальна ціна виробництва продукції на середніх, кращих за родючістю і місцем розташування ділянках землі повинна бути нижчою від загальної ціни виробництва. Останнє матиме місце тому, що виробленої продукції при рівновеликих витратах капіталу та інших однакових умовах на середніх і кращих землях буде більше, ніж на гірших.

Різниця між суспільною ціною виробництва, яка визначається витратами виробництва на гірших ділянках землі та індивідуальною ціною на кращих і середніх ділянках землі, є диференціальною земельною рентою. Джерело її – це праця, що прикладається на кращих і середніх за родючістю ділянках землі. На них в однакові проміжки часу працею створюється вартість більша, ніж на гірших ділянках землі. Вища родючість ґрунтів є тільки умовою утворення цього виду ренти і до її джерела ніякого відношення не має. В той же час для утворення диференціальної ренти необхідні такі умови:

- ◆ відміни у родючості окремих земельних ділянок;
- ◆ відміни в їх розташуванні стосовно місць збуту продукції;
- ◆ відміни в продуктивності додаткових вкладень коштів у землю.

Відповідно до цих умов розрізняють диференціальну ренту І, пов'язану з першою і другою умовами, й диференціальну ренту ІІ, пов'язану з третьою умовою. На відміну від диференці-

альної ренти I привласнення диференціальної ренти II залежить від інтенсифікації виробництва, коли збільшуються обсяги виробництва продукції при незмінних або таких, що зменшуються, земельних угіддях на основі додаткових вкладень коштів.

Диференціальна рента I і диференціальна рента II мають різну динаміку. Якщо перша створювалась у результаті екстенсивного розвитку сільського господарства, то друга розвивалася за рахунок тенденції інтенсивного розвитку галузі й продуктивних сил сільського господарства. В сучасних умовах, які характеризуються механізацією і хімізацією виробництва, що зумовлює збільшення ділянок землі, придатних для застосування прогресивних технологій, у тенденції реалізується диференціальна рента II, яка базується на зростанні ефективності вкладених коштів і вилученні з обробітку гірших земель.

Вилучення ренти може здійснюватися за допомогою ціни, коли власником землі є держава, і за рахунок централізованого регулювання цін на сільськогосподарську продукцію вона намагається відшкодувати втрати сільськогосподарських підприємств, які працюють у різних природно-кліматичних умовах, забезпечити відповідну рентабельність і вилучити ренту. Але цей механізм – найменш ефективний, оскільки не враховує реальних витрат і не відображає всіх змін, які відбуваються в економіці країни. В умовах ринкової економіки діє інший механізм, коли землекористувачі, що не мають власної землі і є орендарями, сплачують земельний податок, який визначається залежно від якості та місця розташування земельної ділянки, виходячи з кадастрової оцінки землі. Він включає й диференціальну ренту. При капіталізмі вона привласнюється власником землі.

В Україні Законом “Про плату за землю” встановлено, що розмір земельного податку не залежить від результатів господарської діяльності власників землі та землекористувачів і встановлюється у вигляді плати за одиницю земельної площі в розрахунку на рік. Диференціальну ренту II, яка є результатом додаткових вкладень капіталу та інтенсифікації виробництва,

протягом усього строку орендного договору одержує орендар. По закінченні строку оренди землевласник враховує вищу родючість землі та її здатність давати більший дохід, тому він підвищує орендну плату при укладанні договору на новий строк. Для орендаря вигідно укладати договір про оренду на тривалий строк.

У нинішній перехідний період до ринку, при лібералізації цін і відсутності державних заготівель, стає неможливим вилучення ренти з використанням диференціації закупівельних цін по природно-кліматичних зонах. У ринкових умовах рівень цін на сільськогосподарську продукцію визначатиметься попитом і пропозицією, на однорідні товари ціна буде однаковою. За таких обставин сільськогосподарські підприємства з кращими землями мають вищі доходи порівняно з гіршими, але залишати у них доходи рентного характеру було б несправедливо. Тому держава, керуючись чинним законодавством, вилучає частину диференціальної ренти, що утворилася на кращих землях, для задоволення загальнонародних потреб. Механізмом вилучення її є рентні платежі, плата за землю, величина яких диференціюється залежно від кадастрової оцінки землі.

Серед великої різноманітності земельних ділянок трапляються такі, що мають унікальні або винятково сприятливі властивості. Це дає змогу сільськогосподарським підприємствам, розташованим на таких землях, одержувати рідкісні продукти. При цьому попит населення на цю продукцію перевищує пропозиції, внаслідок чого створюються умови для її реалізації за монопольно високими цінами, які перевищують вартість товару. Різниця між монопольною ціною та вартістю рідкісного продукту сільського господарства утворює надприбуток, тобто монопольну ренту. Вона привласнюється землевласником. Джерело її існування – доходи тієї частини населення, яка купує на ринку ці дефіцитні продукти землеробства.

Плата за користування такими унікальними земельними ділянками має бути вищою, ніж за інші. Разом із тим власники землі, користуючись своєю монополією приватної власності на землю, надаючи підприємцям найгірші землі, вилучають орен-

дну плату за користування ними. Але виплатити її орендарі можуть лише в тому разі, коли ціна сільськогосподарської продукції забезпечить їм надлишок над середнім прибутком. У цій орендній платі розрізняють дві частини: одна – це відсоток на капітал, уже вкладений у землю й невідокремлюваний від неї (меліорація, іригація, будівлі тощо), і друга – існує завжди й відповідає передачі права користування землею.

Монополія приватної власності на землю не дозволяла вільного переходу коштів із промисловості у сільське господарство, утворення єдиного середнього прибутку як для промисловості, так і для сільського господарства. Тому сільськогосподарські продукти реалізуються за цінами, що відповідають їхній вартості. А визначаються вони умовами виробництва на гірших землях, тобто вищих за суспільну ціну виробництва, за яку приймається ціна виробництва в промисловості. Надлишок вартості сільськогосподарської продукції над її суспільною вартістю, що утворює додатковий прибуток, який привласнюється землевласниками, називається абсолютною рентою.

Існування абсолютної ренти у свій час заперечували К.Кавутський, П.Маслов, Г.Плеханов і навіть деякі сучасні економісти, мотивуючи тим, що у сільському господарстві розвинутих країн органічна побудова капіталу вища, ніж у провідних галузях промисловості, й чисельність працюючих постійно скорочується і тут не створюється надлишок доходу над середнім прибутком. Дійсно, у минулому приватна власність на землю справді обмежувала “переливання” капіталу в сільське господарство. Але у сучасних умовах підприємці можуть легко проникати зі своїм капіталом до аграрної сфери. Тому в нинішніх умовах немає причин для існування абсолютної ренти.

Одночасно економічна теорія стверджує, що гірші ділянки землі дають прибуток землевласникові, оскільки прибуток є платою за користування земельними ресурсами, без яких будь-яке виробництво, в тому числі й промислове, неможливе. Причому ця плата органічно включається у витрати виробництва, як і вартість інших складових виробництва. Такий висновок

підтверджується практикою господарювання як за умов розвинутої соціальної ринкової економіки, так і в нашій країні.

Як уже зазначалося вище, ринкові відносини передбачають купівлю-продаж землі за певними цінами. Ціна землі – це така сума грошей, яка у разі вкладання у банк дасть можливість одержати її власникові прибуток у формі відсотка, що дорівнює земельній ренті.

Ціна землі належить до ірраціональних форм, тобто таких товарів, ціна на які ґрунтується не на вартості, а на прибутку, який вони дають під час їх використання власником. Із визначення ціни землі видно, що при інших однакових умовах саме величина ренти визначає ціну землі. Вона прямо пропорційна розміру ренти й обернено пропорційна нормі позичкового відсотка. Формула ціни землі залежно від величини ренти має такий вигляд:

$$C_z = R/Z \times 100,$$

де  $R$  – рента;

$Z$  – норма позичкового відсотка;

$C_z$  – ціна землі.

В умовах дії єдиних ринкових цін сільськогосподарські підприємства (землекористувачі), які незалежно від форм власності працюють на гірших ґрунтах і в гірших кліматичних умовах, є потенційними банкрутами. Всі купують дешевшу продукцію (з кращих земель).

Єдиний земельний податок не вирішує цього питання. Він символічний. Для того, щоб більш-менш вирівняти вплив об'єктивних факторів на результат сільськогосподарського виробництва, потрібно розрахувати рентні доходи сільськогосподарських підприємств різних природно-кліматичних зон. Рентні доходи – це надприбуток над середнім по зоні прибутком. Вони тотожні розміру диференціальної ренти I. Щоб її обчислити, необхідно розмежувати вплив об'єктивних і суб'єктивних факторів на результат сільськогосподарського виробництва. Слід вилучити ту частину рентних доходів (диференц-

іальної ренти I), яка створюється завдяки впливу об'єктивних факторів (якість ґрунтів, клімат, місце розташування земельної ділянки) щодо ринків збуту. Визначити диференціальну ренту I важко, але, маючи грошову оцінку землі, можна на даному етапі обчислити рентні доходи. В кожній області є можливість, залучивши працівників земпроектів, управлінь земельними ресурсами, розрахувати рентні доходи, зокрема, у централізований спеціальний фонд області відрахувати щорічно по 10 відсотків із кожної гривні грошової оцінки землі. Таким чином, сільськогосподарські підприємства, які мають у п'ять разів кращі землі порівняно з гіршими, будуть вносити за 1 га в п'ять разів більше. Рентні доходи на обласному рівні слід використовувати як доплату до ринкової ціни продукції, обернено пропорційної грошовій оцінці землі кожного землекористувача. Всі ми сплачуємо по 10 відсотків (один 50 грн., інший 250), тобто відбувається вирівнювання.

Але Україна єдина, неподільна держава, тому такі розрахунки треба проводити і між областями, акумулювати фонди в центрі. Рентні платежі повинні бути додатком до земельного податку. Таке вирівнювання (дотації) проводиться уже в Австрії та інших країнах і цей досвід можна було б запровадити і в Україні.

#### **4. Особливості обчислення плати за різні категорії земель**

Відповідно до вимог Закону України “Про плату за землю” земельний податок сплачується за землі сільськогосподарського призначення; землі населених пунктів; землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення; землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення; землі лісового, водного фондів (за межами населених пунктів).

Плата за землі сільськогосподарського призначення визначається ст. 6 Закону України “Про плату за землю”.

Ставки земельного податку з одного гектара сільськогосподарських угідь встановлюються у відсотках від їх грошової оцінки у таких розмірах:

- ♦ для ріллі, сіножатей та пасовищ – 0,1;
- ♦ для багаторічних насаджень – 0,03.

За сільськогосподарські угіддя, що надані у встановленому порядку і використовуються за цільовим призначенням, незалежно від того, до якої категорії земель вони віднесені, земельний податок справляється згідно з частиною першою ст. 6 Закону України “Про плату за землю”.

З 1 липня 1997 р. згідно зі ст. 25 Закону України “Про Державний бюджет України на 1997 рік” вищевказані ставки збільшені у 1,81 раза і встановлені у відсотках від їх грошової оцінки у таких розмірах: для ріллі, лук та пасовищ – 0,181; багаторічних насаджень – 0,0543.

Ставки земельного податку з земель населених пунктів, грошову оцінку яких встановлено, визначаються у розмірі одного відсотка (0,01) від їх грошової оцінки, за винятком земельних ділянок, зазначених у частинах 5–10 ст. 6 згаданого Закону України “Про плату за землю” (далі – Закон).

Якщо грошову оцінку земельних ділянок не встановлено, середні ставки земельного податку встановлюються у розмірах, зазначених у табл. 13.1.

*Таблиця 13.1*

***Ставки земельного податку з земельних ділянок населених пунктів, грошову оцінку яких не встановлено***

<b>Групи населених пунктів з чисельністю населення (тис. чол.)</b>	<b>Середня ставка податку (копійок за 1 кв.м)</b>	<b>Коефіцієнт, що застосовується у містах Києві, Сімферополі, Севастополі та містах обласного підпорядкування</b>
до 0,2	1,5	–
від 0,2 до 1	2,1	–



Продовження табл. 13.1

Групи населених пунктів з чисельністю населення (тис. чол.)	Середня ставка податку (копійок за 1 кв.м)	Коефіцієнт, що застосовується у містах Києві, Сімферополі, Севастополі та містах обласного підпорядкування
від 1 до 3	2,7	
від 3 до 10	3,0	–
від 10 до 20	4,8	–
від 20 до 50	7,5	–
від 50 до 100	9,0	1,2
від 100 до 250	10,5	1,4
від 250 до 500	12,0	1,6
від 500 до 1000	15,0	2,0
від 1000 і більше	21,0	2,5
		3,0

У населених пунктах, віднесених Кабінетом Міністрів України до курортних, до ставок земельного податку, встановлених частиною 2 цієї ст. 6 Закону, застосовуються коефіцієнти:

- ◆ на південному узбережжі Автономної Республіки Крим – 3,0;
- ◆ на Чорноморському узбережжі Миколаївської, Одеської та Херсонської областей – 2,0;
- ◆ у гірських та передгірних районах Закарпатської, Львівської, Івано-Франківської та Чернівецької областей – 2,3, крім населених пунктів, які Законом України “Про статус гірських населених пунктів України” віднесені до категорії гірських;
- ◆ на узбережжі Азовського моря та інших курортних місцевостях – 1,5.

Ставки земельного податку на земельні ділянки (за винятком сільськогосподарських угідь) диференціюють та затверджують

ють відповідні сільські, селищні, міські Ради, виходячи із середніх ставок податку, функціонального використання та місцезнаходження земельної ділянки, але не вище ніж у два рази від середніх ставок податку з урахуванням коефіцієнтів, встановлених частинами 2 і 3 ст. 6 Закону.

Податок на земельні ділянки, зайняті житловим фондом, кооперативними автостоянками для зберігання особистого транспорту громадян, гаражно-будівельними, дачно-будівельними кооперативами, індивідуальними гаражами і дачами громадян, а також за земельні ділянки, надані для потреб сільськогосподарського виробництва, водного та лісового господарства, які зайняті виробничими, культурно-побутовими та господарськими будівлями і спорудами, справляється у розмірі трьох відсотків суми земельного податку, обчисленого відповідно до частин 1 та 2 ст. 6 Закону.

Податок на земельні ділянки, надані для потреб лісового господарства, за винятком ділянок, зайнятих виробничими, культурно-побутовими, жилими будинками та господарськими будівлями і спорудами, справляється як складова плати за використання лісових ресурсів, що визначається лісовим законодавством.

Податок на земельні ділянки на територіях та об'єктах природоохоронного, оздоровчого та рекреаційного призначення, зайняті виробничими, культурно-побутовими, господарськими будівлями і спорудами, що не пов'язані з функціональним призначенням цих об'єктів, справляється у п'ятикратному розмірі відповідного земельного податку, встановленого частинами 2 та 5 ст. 6 Закону.

- ◆ міжнародного значення – 7,5;
- ◆ загальнодержавного значення – 3,75;
- ◆ місцевого значення – 1,5.

Податок за частину площ земельних ділянок, наданих підприємствам, установам і організаціям (за винятком сільськогосподарських угідь), що перевищують норми відведення, справляються у п'ятикратному розмірі.

Податок за земельні ділянки, надані для Збройних Сил України та інших військових формувань, створених відповідно до законодавства України, залізниць, гірничодобувних підприємств, а також за водойми, надані для виробництва рибної продукції, справляється у розмірі 25 відсотків суми земельного податку, обчисленого відповідно до частин 1 та 2 ст. 6 Закону.

Податок на земельні ділянки, надані для підприємств промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення, за винятком земельних ділянок, зазначених у Законі, справляється з розрахунку 5 відсотків від грошової оцінки площі ріллі по області.

Податок за земельні ділянки, надані для залізничного транспорту, Збройних Сил України та інших військових формувань, створених відповідно до законодавства України, справляється у розмірі 0,02 відсотка від грошової оцінки одиниці площі ріллі по області, крім земель військових сільськогосподарських підприємств, з яких земельний податок справляється згідно із ст. 6 Закону.

У разі використання залізничним транспортом, Збройними Силами України та іншими військовими формуваннями, створеними відповідно до законодавства України, земель не за цільовим призначенням, податок справляється у розмірах, встановлених частиною першою цієї статті.

Податок за земельні ділянки, надані в тимчасове користування на землях природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, за винятком земель, зазначених у частині 2 ст. 6 Закону, справляється у розмірі 50 відсотків від грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

Податок за земельні ділянки, надані на землях лісового фонду, за винятком земель, зазначених у частині 2 ст. 6 Закону та частині другій цієї статті, справляється як складова плати за використання лісових ресурсів, що визначається лісовим законодавством.

Податок за земельні ділянки, що входять до складу земель лісового фонду і зайняті виробничими, культурно-побутовими,

жилими будинками та господарськими будівлями і спорудами, справляється у розмірі 0,3 відсотка від грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

Податок за земельні ділянки, надані на землях водного фонду, за винятком земельних ділянок, зазначених у частині 2 ст. 6 Закону, справляється у розмірі 0,3 відсотка від грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

## **5. Обчислення і строки сплати земельного податку**

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

Юридичні особи самостійно обчислюють суму земельного податку в порядку, визначеному Законом України “Про плату за землю”, за формою, встановленою Головною державною податковою інспекцією України, щороку за станом на 1 січня і до 1 лютого подають дані відповідній державній податковій інспекції.

По нововідведених земельних ділянках розрахунки розмірів податку подаються юридичними особами протягом місяця з дня виникнення права власності або користування земельною ділянкою.

Нарахування земельного податку громадянам проводиться державними податковими інспекціями, які видають платникам до 15 липня поточного р. платіжне повідомлення про сплату податку.

За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у користуванні кількох юридичних осіб або громадян, земельний податок нараховується кожному з них пропорційно тій частині площі будівлі, що знаходиться в їх користуванні.

За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у спільній власності кількох юридичних осіб або громадян, земельний податок нараховується кожному з них пропорційно їх частці у власності на будівлю.

Власники землі та землекористувачі сплачують земельний податок з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою.

У разі припинення права власності або права користування земельною ділянкою податок сплачується за фактичний період перебування землі у власності або користування у поточному році.

Облік платників (товаровиробників сільськогосподарської продукції та громадян) і нарахування земельного податку проводиться щорічно за станом на 1 травня, інших суб'єктів – платників податку за станом на 1 лютого.

Земельний податок сплачується рівними частками власниками землі і землекористувачами – виробниками товарної сільськогосподарської і рибної продукції та громадянами до 15 серпня і 15 листопада, а всіма іншими платниками щоквартально до 15 числа наступного за звітним кварталом місяця.

Надміру сплачені суми податку підлягають поверненню платнику за його письмовою заявою або за його бажанням зараховуються до сплати податку за наступний рік.

Платники, яких своєчасно не було залучено до сплати земельного податку, сплачують податок не більш як за два попередні роки.

Перегляд неправильно нарахованого податку, стягнення або повернення його платнику допускаються не більш як за два попередні роки.

Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за угодою сторін у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

Платежі за землю зараховуються на спеціальні бюджетні рахунки бюджетів сільської, селищної, міської Ради, на території яких знаходяться земельні ділянки.

Для централізованого виконання робіт, передбачених ст. 22 Закону, 30 відсотків коштів від земельного податку, що надійшли на спеціальні бюджетні рахунки місцевих бюджетів, зазначених у ст. 20 Закону, централізуються на спеціальному бюджетному рахунку Державного комітету України по земельних

ресурсах, 10 відсотків – на спеціальних бюджетних рахунках Автономної Республіки Крим і областей.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим і обласні Ради у межах зазначених відрахувань можуть установлювати нормативні централізації коштів від земельного податку на спеціальних бюджетних рахунках районів і міст, у підпорядкуванні яких знаходиться район.

Міські Ради з районним поділом можуть встановлювати нормативи централізації коштів від земельного податку на спеціальних бюджетних рахунках районів міста.

Кошти від плати за землю, що надходять на спеціальні бюджетні рахунки місцевих бюджетів, зазначених у ст. 20 Закону, використовуються виключно для таких цілей:

- ◆ фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів;
- ◆ ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель;
- ◆ створення земельного інноваційного фонду;
- ◆ відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості;
- ◆ економічного стимулювання власників землі і землекористувачів за поліпшення якості земель, підвищення родючості ґрунтів і продуктивності земель лісового фонду;
- ◆ надання пільгових кредитів, часткового погашення позичок та компенсації втрат доходів власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації земель, порушених не з їх вини;
- ◆ проведення земельної реформи, а також для земельного господарського устрою, розробки містобудівної документації і розвитку інфраструктури населених пунктів.

Кошти від земельного податку, що централізуються, спрямовуються на розробку і виконання державних програм щодо раціонального використання земель, підвищення родючості ґрунтів, на відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних із господарюванням на землях гіршої

якості, охорону земельних ресурсів у комплексі з іншими природоохоронними заходами, розвиток загальнодержавної та регіональної інфраструктури, ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель, а також проведення земельної реформи.

За нецільове використання коштів, що надходять від земельного податку у відповідний бюджет, фінансовими органами нараховується штраф в розмірі 100 відсотків використаних сум, які надходять до Державного бюджету України на цілі, зазначені в частині 1 ст. 6 Закону.

За несвоєчасну сплату земельного податку (ст. 17 Закону) справляється пеня у розмірі 0,3 відсотка суми недоїмки за кожний день прострочення.

Розмір пені за несвоєчасне внесення орендної плати передбачається у договорі оренди, проте він не може перевищувати ставки пені за несвоєчасну сплату земельного податку.

За порушення Закону України “Про плату за землю” платники несуть відповідальність, передбачену Земельним кодексом України, та відповідно до Закону України “Про державну податкову службу в Україні”.

Посадові особи, винні в порушенні вимог Закону, несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством.

Контроль за правильністю обчислення і справляння земельного податку здійснюється державними податковими інспекціями.

Спори, що виникають з питань застосування положень, передбачених цим Законом, вирішуються в судовому порядку.

## **6. Пільги щодо плати за землю**

Пільги щодо плати за використання землі передбачені Законом України “Про плату за землю” від 19 вересня 1996 р. Відповідно до вимог даного Закону від земельного податку звільняються:

- ♦ заповідники, в тому числі історико-культурні, національні природні парки, заказники (крім мисливських), регіональні, ландшафтні парки, ботанічні сади, дендрологічні і

зоологічні парки, пам'ятки природи, заповідні урочища та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва;

- ◆ вітчизняні дослідні господарства науково-дослідних установ і навчальних закладів сільськогосподарського профілю та професійно-технічних училищ;
- ◆ органи державної влади та органи місцевого самоврядування, органи прокуратури, заклади, установи та організації, які повністю утримуються за рахунок бюджету (за винятком Збройних Сил України та інших військових формувань, створених відповідно до законодавства України), спеціалізовані санаторії України для реабілітації хворих згідно із списком, затвердженим Міністерством охорони здоров'я України, дитячі санаторно-курортні та оздоровчі заклади України, підприємства, об'єднання та організації товариств сліпих і глухих України, громадські організації інвалідів України та їх об'єднання;
- ◆ вітчизняні заклади культури, науки, освіти, охорони здоров'я, соціального забезпечення, фізичної культури та спорту, спортивні споруди, що використовуються ними за цільовим призначенням;
- ◆ зареєстровані релігійні та благодійні організації, що не займаються підприємницькою діяльністю;
- ◆ тимчасово до 1 січня 2008 р. підприємства по виробництву автомобілів і запчастин до них, які мають інвестицію (у тому числі іноземну) виключно в грошовій формі, що становить суму, еквівалентну не менше 150 мільйонам доларів США за офіційним валютним курсом Національного банку України на день внесення такої інвестиції до їх статутного фонду, яка зареєстрована у встановленому законодавством порядку. Площа землі, що звільняється від оподаткування земельним податком, визначається із розрахунку суми інвестиції у грошовій формі до статутного фонду таких підприємств на 1 га площі землі, яку вони займають, еквівалентній 400 тисячам доларів США за офіційним валютним курсом, встановленим Національ-



ним банком України на день внесення інвестиції ( у тому числі іноземної);

- ◆ на період функціонування спеціальної економічної зони “Яворів” суб’єкти цієї зони (власники землі, землекористувачі на території спеціальної економічної зони “Яворів”), які реалізують на території спеціальної економічної зони “Яворів” інвестиційні проекти, затверджені Яворівською районною державною адміністрацією. У перші три роки реалізації таких інвестиційних проектів зазначені суб’єкти зони звільняються від сплати земельного податку повністю, а в наступні роки сплачують земельний податок за ставкою в розмірі 50 відсотків діючої ставки. Суб’єкти зони, які реалізують інвестиційні проекти на територіях земель, порушених від діяльності Яворівського державного гірничо-хімічного підприємства “Сірка”, звільняються від сплати земельного податку;
- ◆ на період функціонування спеціальної економічної зони туристсько-рекреаційного типу “Курортполіс Трускавець” суб’єкти цієї зони (власники землі, землекористувачі на території спеціальної економічної зони “Курортполіс Трускавець”), які реалізують на території спеціальної економічної зони “Курортполіс Трускавець” інвестиційні проекти, схвалені виконавчим комітетом Трускавецької міської Ради. Протягом визначеного інвестиційним проектом періоду освоєння земельної ділянки, а саме планування території, будівництва об’єктів інфраструктури для потреб спеціальної економічної зони “Курортполіс Трускавець”, зазначені об’єкти звільняються від сплати земельного податку повністю, а протягом наступних десяти років реалізації на території спеціальної економічної зони “Курортполіс Трускавець” цих інвестиційних проектів – сплачують земельний податок за ставкою в розмірі 50 відсотків діючої ставки оподаткування;
- ◆ на період функціонування спеціальної економічної зони “Славутич” суб’єкти цієї зони (власники землі, землекористувачі на території спеціальної економічної зони “Сла-

вучич”), які реалізують на території спеціальної економічної зони “Славутич” інвестиційні проекти, затверджені виконавчим комітетом Славутицької міської Ради. У перші три роки реалізації таких інвестиційних проектів зазначені суб’єкти зони звільняються від сплати земельного податку повністю, а в наступні роки сплачують земельний податок у розмірі 50 відсотків діючої ставки;

- ◆ на період освоєння земельної ділянки (планування території, будівництво об’єктів інфраструктури тощо), але не більше ніж на 5 років, суб’єкти підприємницької діяльності, які реалізують у порядку, встановленому Законом України “Про спеціальний режим інвестиційної діяльності на територіях пріоритетного розвитку в Луганській області” інвестиційні проекти;
- ◆ суб’єкти підприємницької діяльності (інвестори), які реалізують на територіях спеціальних економічних зон “Азов” і “Донецьк” та на територіях пріоритетного розвитку в Донецькій області інвестиційні проекти, в порядку, встановленому Законом України “Про спеціальні економічні зони та спеціальний режим інвестиційної діяльності в Донецькій області”.

Не справляється плата за сільськогосподарські угіддя зон радіоактивно забруднених територій, визначених ст. 2 Закону України “Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи” (зон відчуження, безумовного (обов’язкового) відселення, гарантованого добровільного відселення і посиленого радіоекологічного контролю), і хімічно забруднені сільськогосподарські угіддя, на які запроваджено обмеження щодо ведення сільського господарства; за землі, що перебувають у тимчасовій консервації або у стадії сільськогосподарського їх освоєння; за землі державних сортовипробувальних станцій і сортодільниць, які використовуються для випробування сортів сільськогосподарських культур; за землі дорожнього господарства, автомобільних доріг загального користування; за земельні ділянки державних, колективних і фермерських господарств, які зайняті

молодими садами, ягідниками та виноградниками до вступу їх у пору плодоношення, а також гібридними насадженнями, генофондовими колекціями та розсадниками багаторічних плододових насаджень; за землі кладовищ; за земельні ділянки, в межах граничних норм, встановлених Земельним кодексом України, інвалідів 1 і 2 груп, громадян, які виховують трьох і більше дітей, та громадян, члени сімей яких проходять строкову військову службу, пенсіонерів, а також інших осіб, які користуються пільгами відповідно до Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”, громадян, яким у встановленому порядку видано посвідчення про те, що вони постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, міські, селищні та сільські Ради можуть встановлювати пільги щодо плати за землю, часткове звільнення на певний строк, зменшення суми земельного податку лише за рахунок коштів, що зараховуються на спеціальні бюджетні рахунки відповідних бюджетів.

Якщо право на пільгу у платника виникає протягом року, то він звільняється від сплати податку починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому виникло це право. У разі втрати права на пільгу протягом р. податок сплачується починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому втрачено це право.

Якщо підприємства, установи та організації, що користуються пільгами щодо земельного податку, мають у підпорядкуванні госпрозрахункові підприємства або здають у тимчасове користування (оренду) земельні ділянки, окремі будівлі або їх частини, податок за земельні ділянки, зайняті цими госпрозрахунковими підприємствами або будівлями (їх частинами), переданими в тимчасове користування, сплачується у встановлених розмірах на загальних підставах.

# ОСОБЛИВА ЧАСТИНА

## Розділ XIV

### Правовий режим земель сільськогосподарського призначення

---

---

#### 1. Поняття земель сільськогосподарського призначення

Відповідно до вимог Земельного кодексу України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для потреб сільського господарства або призначені для цих цілей. Це найважливіша із усіх категорій земель. Головною особливістю її є те, що земля тут виступає в якості основного засобу виробництва продуктів харчування і кормів для тваринництва, а також сировини для промисловості.

До складу земель сільськогосподарського призначення входять:

- а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації).

До складу земель сільськогосподарського призначення входять також особливо цінні продуктивні землі з високородючими ґрунтами. Це – чорноземи нееродовані несолонцюваті суглинкові на лесових породах, лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти, темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті, бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі, підзолисто-дернові суглинкові ґрунти, коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття.

Особливо цінні продуктивні землі підлягають особливій охороні, збереженню і відтворенню їх родючості у процесі сільськогосподарського використання.

На жаль, в Україні в останній час спостерігається стійка тенденція скорочення площ продуктивних сільськогосподарських угідь. Одночасно збільшується кількість так званих порушених земель.

За останні 30 років площі еродованих земель зросли у 2,5 раза, в тому числі еродованої ріллі – у три рази. Внаслідок ерозійних процесів щорічний змив ґрунту з розорених схилових земель досягає 460 млн т. У ньому міститься 11 млн т гумусу, 0,5 – азоту, 0,4 – фосфору і 7 млн т калію. Найбільший змив ґрунтів зафіксовано в Чернівецькій (27,8 т/га), Харківській (24 т/га), Тернопільській (24,5 т/га), Закарпатській (23,3 т/га) областях. Недобір сільськогосподарської продукції на еродованих землях щорічно становить 8–9 млн т у зерновому обчисленні<sup>1</sup>.

Поряд з ерозійними процесами спостерігається інтенсивна деградація схилових сільськогосподарських земель унаслідок зсувів, обвалів, опливів. Ці явища дуже поширені в Закарпатській, Івано-Франківській, Львівській, Миколаївській, Харківській та Чернівецькій областях.

У зоні Полісся інтенсивно збільшуються площі заболочених земель. У загальній площі сільськогосподарських угідь перезволожених ґрунтів 27, а заболочених 11 відсотків.

Виявлено тенденцію до збільшення площі земель із кислими ґрунтами. Зокрема, за 1985–1995 р. їхня кількість у Кіровоградській області зросла до 66,8 відсотків, Закарпатській – 86,5, Івано-Франківській – 77,9, Вінницькій – 64,3 та Львівській – до 50,22 відсотків.

На значних площах орних земель у Дніпропетровській, Івано-Франківській, Одеській, Рівненській, Харківській і Чернівецькій областях кількість гумусу зменшилася на 0,3–0,4 відсотки. У цілому його вміст в одному шарі більшості ґрунтів нижчий від кри-

---

<sup>1</sup> Пархуць Б.І. Еволюція агроландшафтів і проблеми їхньої охорони // Землепорядний вісник. – К. – 2000. – №4. – С.69.

тичного рівня, що негативно позначається на їхній родючості. Щорічний винос гумусу в цих областях зростає на 1,8–2,4, а на деяких полях – на 24,5–52,5 т/га.

Тому особливого значення набуває підвищення культури землеробства, дотримання правил господарського використання земель, проведення робіт щодо збереження і підвищення родючості ґрунтів, суворе дотримання земельного законодавства, що встановлює правовий режим земель сільськогосподарського призначення.

До складу земель сільськогосподарського призначення входять земельні ділянки для сінокошіння і випасання худоби. У разі необхідності за бажанням територіальних громад сіл, селищ, міст у порядку землеустрою може здійснюватися перерозподіл земельних ділянок сіножатей і пасовищ з метою максимального наближення громадських сіножатей і пасовищ до населених пунктів.

Земельні ділянки для ведення садівництва та городництва також відносяться до складу земель сільськогосподарського призначення. Використання земельних ділянок садівничими чи городницькими об'єднаннями громадян здійснюється відповідно до вимог Земельного кодексу України.

## **2. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення**

Установлений Земельним кодексом України правовий режим земель сільськогосподарського призначення має мету недопущення виведення із сільськогосподарського обігу цих земель; забезпечення збереження і підвищення їх родючості у поєднанні з найбільш ефективним господарським використанням. З урахуванням цього земельним законодавством закріплено важливий принцип про те, що землі сільськогосподарського призначення надаються перш за все для сільськогосподарських цілей.

Для будівництва промислових підприємств та інших несільсько-господарських потреб земельні ділянки несільськогос-

подарського призначення чи не придатні для сільського господарства надаються за згодою з власником землі.

До складу правового режиму земель сільськогосподарського призначення входить:

- ◆ надання земель у власність та користування;
- ◆ вилучення сільськогосподарських земель із користування;
- ◆ надання прав громадянам та юридичним особам щодо користування земельними ділянками;
- ◆ визначення обов'язків сільськогосподарських землекористувачів.

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність або надаються у користування:

- а) громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, а також для організації товарного сільськогосподарського виробництва;
- б) сільськогосподарським підприємствам – для організації товарного сільськогосподарського виробництва;
- в) сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам – для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду, для ведення сільського господарства;
- г) несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям та об'єднанням громадян – для ведення підсобного сільського господарства.

Державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи та організації одержують земельні ділянки із земель права державної та комунальної власності у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та організації товарного сільськогосподарського виробництва.

У разі ліквідації державного чи комунального сільськогосподарського підприємства, установи, організації землі, які перебували у їх постійному користуванні, повертаються власнику.

Громадяни набувають право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення у разі:

- ◆ придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- ◆ безоплатної передачі із земель права державної і комунальної власності;
- ◆ приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- ◆ одержання у спадщину;
- ◆ виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю) внаслідок паювання земель недержавних сільськогосподарських підприємств.

Громадяни України можуть одержувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства без створення юридичних осіб. Використання ними цих земель здійснюється відповідно до закону.

Органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади відповідно до їх компетенції можуть надавати в оренду земельні ділянки для випасання худоби, заготівлі сіна жителям сіл, селищ і міст за рахунок земель права державної і комунальної власності.

Громадянам із земель права державної і комунальної власності передаються у власність або надаються в оренду земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва. Використання земельних ділянок садівничих товариств здійснюється відповідно до закону та статутів цих товариств.

Об'єднанням громадян та окремим громадянам за їх бажанням надаються в оренду земельні ділянки для городництва із земель державної та комунальної власності. Закладання багаторічних плодкових насаджень на земельних ділянках, наданих для городництва, а також спорудження капітальних будівель і споруд не допускається. У разі необхідності на даних земельних ділянках можуть будуватися тимчасові споруди для зберігання інвентаря та захисту від негоди. Після закінчення строку оренди земельної ділянки, наданої для городництва,



побудовані тимчасові споруди підлягають знесенню власниками цих споруд за їх рахунок.

Підприємства, установи та організації несільськогосподарського профілю можуть придбати у власність землі сільськогосподарського та іншого призначення для ведення підсобного господарства. Підприємства харчової і переробної галузі та фізичні особи, які займаються переробленням сільськогосподарської сировини, можуть отримувати у власність землі сільськогосподарського призначення з метою створення власної сировинної бази.

Несільськогосподарські підприємства, установи, організації для своїх працівників і пенсіонерів з їх числа, що проживають у сільській місцевості, можуть отримувати у власність земельні ділянки для організації особистих селянських господарств, сінокосіння і випасання худоби. Зазначені підприємства, установи і організації можуть передавати у власність та надавати в оренду придбані ними земельні ділянки своїм працівникам і пенсіонерам з їх числа.

Вилучення земель сільськогосподарського призначення для державних і місцевих потреб перебуває під особливим контролем держави. Хоча такі випадки повинні бути зведені до мінімуму, все ж необхідність у цьому інколи виникає: треба розширити, наприклад, територію міст і селищ, і не завжди для цього знаходяться інші несільськогосподарські землі.

Вилучення сільськогосподарських земель з кадастровою оцінкою вище середньо-районного рівня з метою їх надання для несільськогосподарських потреб допускається лише у виключних випадках, пов'язаних з виконанням міжнародних зобов'язань, розробкою цінних корисних копалин, будівництва об'єктів культури та історії, охорони здоров'я, освіти, доріг, магістральних трубопроводів, ліній зв'язку, електропередач та інших лінійних споруд при відсутності інших варіантів можливого розміщення цих об'єктів.

Окремі ділянки продуктивних земель можуть бути визнані особливо цінними для певного регіону. Це, в першу чергу, дослідні поля і ділянки науково-дослідних установ та учбових

закладів, землі природно-заповідного фонду, історико-культурного призначення, інші землі.

Перелік таких земель встановлюється органами державної влади. Вилучення земель взагалі не допускається.

У кожному випадку в ході вилучення земель сільськогосподарського призначення здійснюється не лише компенсація збитків, завданих внаслідок такого вилучення власникам чи користувачам землі, а й витрат сільськогосподарського виробництва в розмірі вартості освоєння рівновеликої площі нових земель.

### **3. Права і обов'язки власників і користувачів земель сільськогосподарського призначення**

Права і обов'язки власників і користувачів земель сільськогосподарського призначення складають такі правовідносини, які тісно пов'язані з земельною реформою в Україні. Вони регулюються багатьма спеціальними законодавчими та нормативними актами, такими як Земельний кодекс України, Укази Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” від 10 листопада 1994 р., “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” від 8 серпня 1995 р., “Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності” від 12 липня 1995 р., “Про захист прав власників земельних часток (паїв)” від 21 квітня 1998 р., “Про приватизацію земель сільськогосподарського призначення” від 3 грудня 1999 р. та “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення” від 19 січня 1999 р.

Специфічною ознакою земель сільськогосподарського призначення є, наприклад, те, що внаслідок проведеної реорганізації колгоспів і радгоспів та приватизації їх земель з'явилося право власності громадян і юридичних осіб не на окремі земельні ділянки, а на так звані земельні частки (паї), умовно розраховані у певних одиницях земельної площі.

Серед загальних прав, установлених законодавством для всіх власників, землекористувачів, орендарів, право самостійно господарювати на землі має найбільше значення якраз для земель сільськогосподарського призначення, так як, по-перше, лише в аграрній сфері економіки господарювання пов'язане з використанням землі як засобу виробництва і, по-друге, тому, що в період панування командно-адміністративної системи втручання в діяльність сільськогосподарських товаровиробників з боку державних, господарських та інших органів було звичайним явищем і сковувало ініціативу та підприємництво в сучасних ринкових відносинах.

Крім того, власники, землекористувачі, орендарі на сільськогосподарських землях мають право використовувати в установленому порядку наявні на земельній ділянці загально розповсюджені корисні копалини, торф, водні об'єкти і споруджувати будівлі. Їм належать посіви і насадження на земельній ділянці. У випадку обмеження їх прав щодо користування ділянкою погіршується якість земель унаслідок промислової та іншої діяльності, тимчасового вилучення земель для державних потреб, порушення земельного законодавства, і вони мають право на відшкодування завданих збитків.

Права власника, орендаря, землекористувача щодо використання земель сільськогосподарського призначення можуть бути обмежені в установленому законом порядку з метою створення необхідних умов для розвитку окремих галузей народного господарства, охорони навколишнього природного середовища, об'єктів історії та культури.

Особливий, обмежуючий режим землекористування вводиться на земельних ділянках уподовж транспортних магістралей, трубопроводів, ліній зв'язку і електропередач, навколо промислових об'єктів; у межах охоронних зон заповідників, національних природних парків, зон санітарної охорони джерел водопостачання, водоохоронних зон річок, озер, водосховищ. Наприклад, сільськогосподарські підприємства, розташовані в водоохоронних зонах, не мають права застосовувати отрутохімікати для боротьби з шкідниками сільськогосподарсь-

ких культур, розмішувати в межах зони тваринницькі комплекси, ферми, склади мінеральних добрив тощо.

Власники, орендарі та землекористувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають відповідні обов'язки. Основним їхнім обов'язком є використання землі за призначенням із застосуванням природоохоронних технологій виробництва сільськогосподарської продукції, відновлення і підвищення родючості ґрунтів та інших корисних властивостей землі. Відповідно, вони повинні здійснювати раціональну організацію території, відновлювати і підвищувати родючість ґрунтів, здійснювати охорону земель від вітрової і водної ерозії, підтоплення, заболочування, засолення, висушування, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними речовинами, охорону від зараження сільськогосподарських угідь карантинними шкідниками і хворобами рослин, заростання бур'янами, чагарниками тощо.

Підприємства, установи і організації, що ведуть сільське господарство, зобов'язані виконувати комплекс заходів щодо охорони ґрунтів, водойм, лісів, тваринного світу від шкідливого впливу стихійних сил природи, побічних наслідків застосування складної сільськогосподарської техніки, хімічних речовин, меліоративних робіт та інших факторів, що погіршують стан навколишнього природного середовища.

Тваринницькі ферми і комплекси, підприємства, що переробляють сільськогосподарську продукцію, повинні мати необхідні санітарно-охоронні зони та очисні споруди, що виключають забруднення ґрунтів, поверхневих і підземних вод, а також атмосферного повітря. Порушення зазначених вимог, спричинення шкоди навколишньому природному середовищу та здоров'ю людини тягне за собою обмеження, зупинення екологічно шкідливої діяльності сільськогосподарських та інших об'єктів за приписом спеціально уповноважених на те органів державної влади.

Власники та землекористувачі зобов'язані виконувати й інші обов'язки, загальні для всіх суб'єктів, що мають землю. Ці обов'язки зафіксовані в Земельному кодексі України. До них

відноситься обов'язок своєчасно вносити земельний податок чи орендну плату, не порушувати прав інших власників земельних ділянок, а також порядок користування лісовими угіддями, водними та іншими природними об'єктами, своєчасно надавати у відповідні органи відомості про стан і використання земель, здійснювати будівництво на земельній ділянці, керуючись діючими нормами і правилами.

#### **4. Суб'єкти прав на землі сільськогосподарського призначення**

В Україні відповідно до змісту національного законодавства поняття “суб'єкти прав на землі сільськогосподарського призначення” за своїм змістом та значенням майже тотожне поняттю “суб'єкт аграрного підприємництва”. Такий висновок випливає зі змісту законів “Про підприємництво” (ст.2), “Про підприємства в Україні” (ст.ст. 1, 21), “Про колективне сільськогосподарське підприємство” (ст. 1), “Про сільськогосподарську кооперацію” (ст. 1), “Про господарські товариства” (ст. 1), “Про селянське (фермерське) господарство” (ст. 1), а також зі змісту Постанови Кабінету Міністрів України №740 від 25 травня 1998 р. “Про порядок державної реєстрації суб'єктів підприємницької діяльності”, Цивільного кодексу України (2003 р.).

Згідно з цими законодавчими актами суб'єктами прав на землі сільськогосподарського призначення визначаються аграрні товаровиробники, незалежно від форм власності та організаційно-правових форм господарювання.

Відповідно до чинного законодавства всі суб'єкти прав на землі сільськогосподарського призначення за організаційно-правовими формами можна поділити на суб'єктів у сфері виробництва та у сфері сервісу (див.схему 1). У свою чергу, за змістом суб'єкти виробничо-підприємницького та соціального спрямування включають у себе певні групи.

Першу, основну групу таких суб'єктів становлять засновані на приватній (кооперативній, корпоративній), державній та комунальній формах власності власники чи користувачі земель

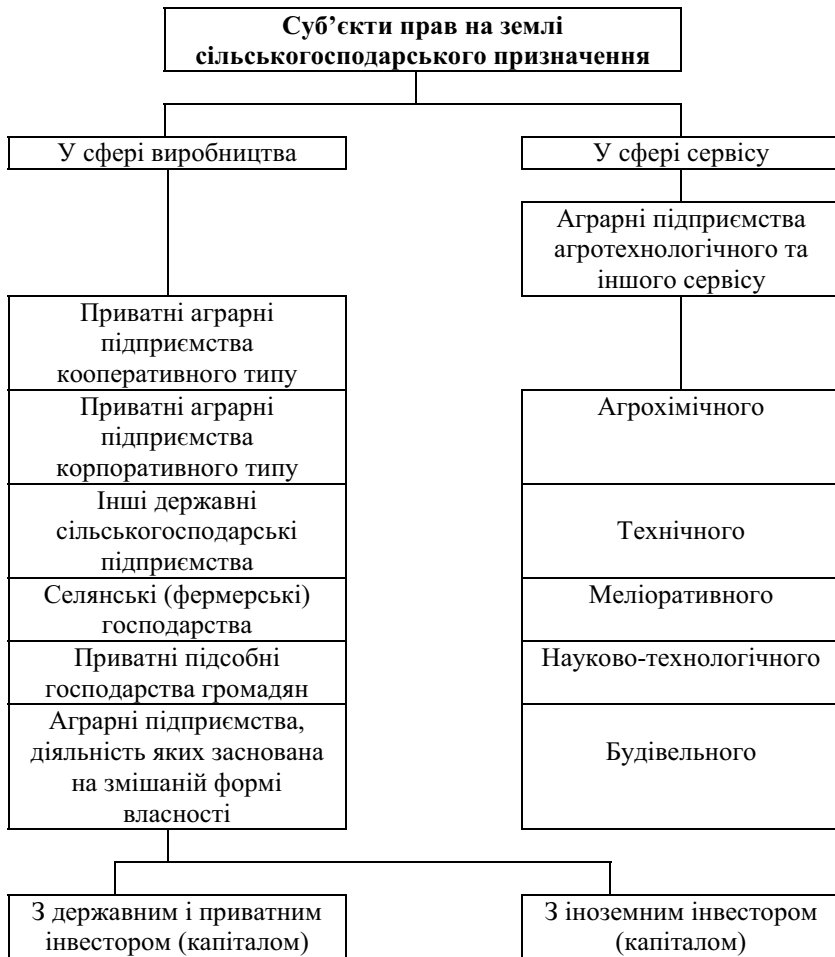


Схема 14.1. Структура суб'єктів прав на землі сільськогосподарського призначення

сільськогосподарського призначення, головним завданням і предметом діяльності яких є виробництво товарної маси продуктів харчування і сировини рослинного і тваринного поход-

ження. Саме як виробники продуктів харчування приватні аграрні підприємства кооперативного типу (сільськогосподарські підприємства, спілки селян, пайові підприємства, сільськогосподарські виробничі кооперативи тощо) і акціонерні товариства, товариства з обмеженою відповідальністю, державні сільськогосподарські підприємства, діяльність яких заснована на змішаній формі власності, виступають основними суб'єктами права на землі сільськогосподарського призначення як юридичні особи. До цієї групи суб'єктів входять також фермерські господарства, а також приватні підсобні господарства громадян.

Другу групу суб'єктів прав на землі сільськогосподарського призначення формують підприємці, діяльність яких заснована на різних формах власності та організаційно-правових формах, діяльність яких спрямована на забезпечення виробничо-технічної діяльності аграрних товаровиробників. До цієї групи належать підприємці, предметом статутної діяльності яких є виконання робіт з агрохімічного, меліоративного, технічного та іншого забезпечення виробничої діяльності підприємців, що безпосередньо займаються виробництвом продуктів харчування, сировини і продовольства незалежно від їх форм власності.

Третю групу суб'єктів прав на землі сільськогосподарського призначення становлять несільськогосподарські підприємства і організації, яким виділяються відповідні землі для виробничих цілей. Перш за все, це ті промислові підприємства, які мають підсобні сільські господарства, що вирощують продукти харчування для працівників даних підприємств. Такі підсобні господарства можуть як входити складовою частиною у підприємство, організацію, не маючи прав юридичної особи, так і зберігаючи юридичну самостійність. Певну кількість земель даної категорії займають релігійні організації, зокрема монастирі, які також займаються вирощуванням сільськогосподарських культур.

Підприємства харчової і переробної галузей та фізичні особи, які займаються переробленням сільськогосподарської сировини, можуть отримувати у власність землі сільськогосподарського призначення з метою створення власної сировинної бази.

Несільськогосподарські підприємства, установи та організації для своїх працівників і пенсіонерів з їх числа, що проживають у сільській місцевості, можуть отримувати у власність земельні ділянки для організації особистих селянських господарств, сінокосіння і випасання худоби. Зазначені підприємства, установи та організації можуть передавати у власність та надавати в оренду придбані ними земельні ділянки своїм працівникам і пенсіонерам з їх числа.



## **Розділ XV**

# **Правовий режим земель комерційних сільськогосподарських підприємств**

---

---

### **1. Земельна реформа – шлях до удосконалення земельних правовідносин**

Перехід до цивілізованих форм ринкових відносин потребує реформування багатьох напрямів соціально-економічного розвитку держави і суспільства, включаючи перетворення характеру земельної власності та її правового забезпечення. Стало очевидним, що багато надій, які покладалися на попередні реформи, не виправдалися, а надмірна централізація і монополізація землі державою завадила здійсненню багатьох соціально-економічних програм, що намічались. З ломкою архаїчних державних підвалин та інститутів, утвердженням і впровадженням у життя політики незалежної, суверенної правової держави як гаранта стабілізації громадянського суспільства постала нагальна потреба докорінно перетворити земельні правовідносини з тим, щоб вони могли забезпечити проведення соціально направленої та екологічно орієнтованої земельної реформи. На її реалізацію й були спрямовані положення нового Земельного кодексу України.

Сучасний стан земельних відносин не залишає сумніву, що суттєві прорахунки були допущені під час визначення шляхів реалізації земельної політики. Зокрема, помилковим виявилось уявлення про націоналізацію землі як форму передачі її у власність держави. Практично це призвело до класичної форми монополізації землі з боку держави та її інститутів.

По суті, націоналізація землі, тобто юридична безоплатна передача земельних ділянок (наділів) у власність нації, всього народу, що проживає в межах територіальних кордонів держави, так і не була здійснена, хоча формально-юридично ця політична й економічна акція у більш загальній формі була продекларована.

Накопичений історичний досвід свідчить, що юридичні форми націоналізації землі можуть бути найрізноманітнішими: безоплатна передача земель у колективну власність; розподіл земельних ділянок пропорційно кількості жителів, з урахуванням їх бажання працювати на землі з метою виробництва сільськогосподарської продукції; здійснення іншої соціально корисної діяльності і юридичного закріплення землі за ними на праві приватної власності; придбання у власність громадянами або їх об'єднаннями земельних ділянок шляхом викупу в держави, у тому числі й довгострокового – через тяжке економічне становище більшої частини населення.

Проте практично для реалізації вищезгаданих форм націоналізації землі нічого не було зроблено. Для певної частини населення юридично культивувалась єдина форма “земельної поденщини”, що позбавляло працюючих на землі мотивації до інтенсивної, продуктивної праці, дбайливого ставлення до землі як основного засобу виробництва в сільському господарстві.

Екологічному аспекту щодо призначення землі також не надавалось належної уваги, а часто мало місце і пряме ігнорування його на різних рівнях державної діяльності. Результати такого ставлення до землі дуже швидко далися взнаки:

- ◆ почалася деградація її якісного і кількісного складу;
- ◆ відбувалось зниження родючості ґрунтів;
- ◆ розширювались площі кислих, забруднених земель;
- ◆ підвищувалась їх радіоактивність;
- ◆ починались необоротні негативні зміни генетичного фонду живої природи і людини.

Ось чому стимульована земельним законодавством приватизація земель має бути орієнтована насамперед на реальну безоплатну передачу частини земельних ділянок низькорентабельних, економічно слабких сільськогосподарських підприємств з оперативним юридичним оформленням права колективної або приватної власності на ці ділянки відповідним юридичним і фізичним особам з метою збільшення виробництва сільськогосподарської продукції на засадах асоціювання

сільськогосподарських виробників, розвитку селянських (фермерських) господарств, різноманітних форм використання земель особистих підсобних господарств, присадибних ділянок, дач і садів.

У Постанові Верховної Ради України “Про земельну реформу” від 18 грудня 1990 р. відмічається, що завданням земельної реформи є перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки, раціонального використання й охорони земель.

Земельна реформа здійснюється з метою:

- ◆ запровадження, розвитку і вдосконалення інституту права приватної власності на землю;
- ◆ формування юридичних засад спільної (колективної) форми права власності;
- ◆ правового регулювання плати за землю новими власниками;
- ◆ подолання розуміння земельної реформи виключно як зміни форм права власності в інтересах селянина;
- ◆ індивідуального та масового усвідомлення необхідності здійснення реальної, а не утопічної “націоналізації” землі.

Завдання земельної реформи спрямовані на:

- ◆ найбільш ефективне й економне використання, відтворення та захист ґрунтів;
- ◆ підвищення продуктивності праці на землі;
- ◆ захист ґрунтів, особливо на землях сільськогосподарського призначення;
- ◆ охорону земель як специфічних екосистем.

У Посланні Президента України до Верховної Ради України “Україна: поступ у XXI ст. Стратегія економічного та соціального розвитку на 2000–2004 роки” зазначається, що при реформуванні АПК найгострішою є проблема прискорення земельної реформи, яка потребує суттєвого вдосконалення правового забезпечення.

Земельна реформа є складовою частиною загальнодержавного курсу економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин. Вона являє собою комплекс правових, економічних, технічних і організаційних заходів, здійснення якого забезпечує вдосконалення земельних відносин, перехід до нового земельного устрою, що відповідає характеру регульованої, соціально орієнтованої ринкової економіки країни.

У нинішніх умовах, безперечно, зростають роль і відповідальність законодавчої та виконавчої влади за обґрунтованість ефективних напрямів, методів і механізмів виведення агропромислового виробництва із затяжної кризи, за прискорення переходу його до ефективної ринкової економіки, цілеспрямованого, послідовного й ефективного здійснення аграрної і земельної реформи в Україні. У цьому плані Послання Президента України до Верховної Ради, як Програма дій на п'ятирічку, мало надзвичайно важливе державне значення, оскільки нею було передбачено ряд конкретних і невідкладних заходів щодо прискорення проведення аграрної реформи й перетворення АПК у лідируючий, високоефективний, експортоспроможний сектор економіки.

Базою для цього є потужний земельно-ресурсний потенціал, в якому приблизно четверта частина світових запасів родючих чорноземів. Україна була і залишається великою аграрно-промисловою державою. Слово "аграрно" не випадково стоїть на першому місці у характеристиці сутності виробничого потенціалу нашої країни.

Із 60,3 млн. га земель майже 70 відсотків припадає на сільськогосподарські, 10 млн. га займають лісові угіддя. Близько 4 відсотків території країни, або 2,3 млн. га, забудовано. Лише в аграрній галузі вартість земельних угідь становить майже 300 млрд. грн. Справа за тим, щоб ефективно використовувати землю – основний засіб виробництва. І саме на це спрямовано Послання Президента України, у якому передбачає насамперед відхід від старої витратної моделі господарювання до освоєння ринкової економіки, тобто до госпрозрахунко-

вих методів господарювання, основними принципами якої є прибутковість, інтерес, відповідальність, контроль гривнею, підприємливість. Усім відомий вислів видатного політика ХХ ст. У. Черчіля, що “кращого, ніж демократія і ринок, суспільство ще не придумало”. Тому стримування ринкових реформ у нашій країні, запізнення з їх проведенням завдає державі непоправимих збитків. Досить сказати, що в результаті запізнення з проведенням реформ щорічні доходи АПК зменшувалися на суму близько 10 млрд гривень на рік.

У Посланні підкреслюється, що основним завданням аграрних перетворень є прискорення земельної реформи і запровадження дійового мотиваційного механізму докорінної перебудови сільськогосподарського виробництва та підвищення його ефективності. Тому правильно ставиться питання – введення землі до економічного обороту. Її вартість поки що має формальне значення і не включена до аграрного капіталу. Указ Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки” створює реальні умови для реалізації громадянами права приватної власності на землю. Земля була й залишається першим і головним ресурсом сільськогосподарського виробництва.

Проте відомо, що протягом останніх 10 років цей вид ресурсу не мав ні ціни, ні вартості, ні власника. В економічному плані це стало причиною того, що на вартість землі суспільство практично не розподіляло одержуваного народним господарством доходу, хоча наукою давно доведено, що одна гривня, одержана в сільському господарстві, забезпечує роботу 10 гривням в інших сферах народного господарства. Тобто дійсно агропромисловий комплекс має стати лідером економічних реформ.

Право на землю для сільськогосподарників – це одержання доходу від держави на її вартість. У зв'язку з тим, що земля не взята на баланс, агропромислове виробництво втрачає щорічно за нинішніх цін 2,8 млрд. гривень, що рівнозначно 28% загальної суми втрат. Тому в Посланні Президента передбачено запровадження іпотечного кредитування під заставу землі, перерозподіл земель через оренду, створення ринку землі, систе-

ми реєстрації прав власності на нерухомість, включення вартості землі в економічний оборот, тобто накреслено конкретні шляхи здійснення земельної реформи.

Система програмних заходів України на 2000–2005 р. і подальшу перспективу передбачає розвиток відносин власності на землю, ведення державного земельного кадастру і оцінку землі, розвиток ринку землі та іншої нерухомості, трансформацію земельних відносин у сільськогосподарському виробництві, реформування земельних відносин у містах та інших поселеннях, розвиток іпотечного кредитування під заставу землі, вдосконалення системи земельних платежів, моніторинг земель.

Аналіз проведення земельної реформи у нашій країні показав, що за десять років виконано значний обсяг робіт, зокрема подолано державну монополію на земельну власність, яка існувала 70 років; проведено роздержавлення земель і сформовано землі запасу та резервного фонду; передано землі у власність недержавних сільськогосподарських підприємств; визначено грошову оцінку сільськогосподарських земель; розпайовано землі недержавних сільськогосподарських підприємств, чим справедливо вирішено питання надання земель у власність тим, хто їх обробляє. Формується новий власник – господар землі. Причому проведення цих робіт здійснено без особливих витрат бюджетних коштів.

На початок 2000 р. роздержавлено землі у 99 відсотків сільськогосподарських підприємств, землі яких підлягають роздержавленню. У власність недержавних сільськогосподарських підприємств передано безоплатно 28,1 млн га земель державної власності, що становить 46,5 відсотків земельного фонду країни, у тому числі 26 млн га сільськогосподарських угідь, або 62,3 відсотки від загальної їх площі (41,8 млн га).

Майже вся площа сільгоспугідь (25,4 млн га, або 97,7%), що передана у власність підприємствам, розпайована. Понад 6 млн селян, у тому числі 4 млн пенсіонерів, одержали сертифікати на право на земельну частку (пай). Середній розмір земельного паю становить 4,3 га, хоча він коливається від 1–1,5 га у західних областях до 7,7–9,3 га у південних. Громадянами України

приватизовано понад 80% земельних ділянок, наданих їм у користування раніше.

Указ Президента України від 3 грудня 1999 р. “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки” дав новий поштовх для проведення земельної реформи і дозволив удосконалити нормативно-правову базу, земельне законодавство, освоїти механізм економічного й правового регулювання нових земельних відносин, організувати нові форми господарювання, які повніше відповідатимуть інтересам селян і суспільства в цілому.

Указом визначено, що при реформуванні КСП та створенні приватних (приватно-орендних) сільгоспідприємств, селянських (фермерських) господарств, господарських товариств, сільськогосподарських кооперативів й інших суб'єктів господарювання, які базуються на приватній власності, необхідно виходити з того, що сертифікат на право на земельну частку (пай) є правостановлюючим документом, що засвідчує право володіти, користуватися та розпоряджатися зазначеною часткою. Тобто йдеться про розпорядження земельною часткою (паєм) як власністю. Запроваджується також обов'язкове укладання підприємствами, установами, організаціями, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельної частки (паю) з власниками цих часток (паїв) з виплатою орендної плати у натуральній або грошовій формах у розмірі не менше одного відсотка вартості орендованої земельної частки (паю) з впровадженням коефіцієнта 2,07 до вартості земельних ділянок.

На виконання Указу Президента України Державним комітетом України по земельних ресурсах напрацьовано і затверджено Кабінетом Міністрів України ряд нормативно-правових актів.

Проведення земельної реформи пов'язано із збільшенням кількості землекористувачів і землевласників (понад 22 млн), виконанням великої кількості обгрунтувань, технічних розрахунків, виготовленням картографічних матеріалів, юридичного посвідчення прав на земельні ділянки, державної реєстрації, що вимагає і відповідного фінансування, переважно за рахунок

місцевих бюджетів. Тобто виникла потреба у розв'язанні проблем, що стосуються різних форм власності та господарювання, визначення ціни землі, умов оренди і застави, плати за землю, формування інфраструктури ринку й іпотечного кредитування. І хоч не можна сьогодні дати відповіді на ці всі питання, тому що відстає законодавча і нормативно-правова база, проте вирішення цих питань здійснюється.

Існуючі правові механізми володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами забезпечують включення землі в економічний обіг і перехід земельної власності до ефективно господарюючих суб'єктів. По-перше, у перетвореннях на селі основним суб'єктом, носієм аграрних відносин став земле-власник-товаровиробник в особі трудового колективу чи в особі конкретного селянина, фермера. По-друге, введено економічну вартість землі в структуру капіталу. Розв'язання цієї проблеми привело до залучення в сільське господарство інвестицій, виробництва конкурентоспроможної продукції.

З подальшою розбудовою незалежної правової держави постає питання про зростання ролі територій міст, населених пунктів у проведенні економічної реформи, що вимагає розв'язання проблеми діяльності органів місцевого самоврядування стосовно трансформування форм власності, розвитку інфраструктури ринку та соціальної інфраструктури, посилення ділової активності, включаючи підприємництво.

У містах здійснено комплекс заходів, спрямованих на подальше реформування земельних і економічних відносин, удосконалення землеустрою, раціональне використання та охорону земель.

Міські землі є унікальним ресурсом, і від ефективного їх використання значною мірою залежить економіка держави в цілому. Відомо, що місцеві бюджети населених пунктів поповнюються за рахунок надходжень від податку за землю від 12 до 15 відсотків, і це ще не остаточні цифри.

Реформування земельних відносин в містах стосується всіх галузей економіки та суспільного життя. Саме тут повинні прискорено розвиватися іпотечні процеси, інститут власності на



землю, формуватися і вдосконалюватися нормативно-правові й економічні механізми, що дозволено нормативними актами в Україні, наприклад, питання поділу нерухомості на складові: земельні ділянки, приміщення та будови, квартирний фонд, які розвиваються за своїми законами і мало пов'язані між собою, що створює додаткові перешкоди у розв'язанні організаційно-правових проблем приватизації міських земель та реформуванні земельних відносин у цілому. У 70 відсотків міст це питання не вирішено взагалі, тому реалізація заходів має бути першочерговою і забезпечити формування нової системи економіки земельних відносин, створення умов для ефективнішого використання земель, трудових, матеріальних та фінансових ресурсів. Для цього необхідна чітка, виважена, науково обґрунтована концепція реформування у містах, яка б передбачала забезпечення реалізації нормативно-правового та організаційно-економічного механізму, спрямованого на прискорення цих процесів, захист громадських і власних інтересів при приватизації землі в містах.

Постановами Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 р. №118 “Про порядок викупу ділянок громадянами (понад норму, яка приватизується безкоштовно) для ведення селянського (фермерського) або особистого підсобного господарства” та №119 “Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)” визначено механізм вільного викупу громадянами та селянськими (фермерськими) господарствами земельних ділянок, що надані їм у користування понад норму, яка приватизується безкоштовно, а також умови та процедуру реєстрації договорів оренди земельної частки (паю). Реєстрація договору оренди проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю).

Крім зазначених постанов, на врегулювання норм Указу Президента України Комітетом прийнято ряд відомчих нормативно-правових і методично-рекомендаційних актів щодо:

- ♦ методики визначення орендної плати за земельну ділянку та земельну частку (пай) сільськогосподарського призначення;

- ◆ спрощення процедури виходу членів сільськогосподарських підприємств зі складу господарств із належними їм земельними частками (паями);
- ◆ виділення єдиним масивом земельних ділянок групі власників земельних часток (паїв);
- ◆ визначення вартості землевпорядних робіт при реформуванні колективних сільськогосподарських підприємств;
- ◆ розширення особистих підсобних господарств за рахунок земельних часток (паїв) без створення юридичної особи;
- ◆ створення поблизу населених пунктів із земель запасу та резервного фонду громадських пасовищ для випасання худоби;
- ◆ перерозподілу земель загального користування сільськогосподарських підприємств у процесі їх реформування;
- ◆ розроблено форму договору оренди земельної частки (паю).

Відповідно до прийнятих документів визначилися чинники, врахування яких збільшить розмір орендної плати за користування землею порівняно з мінімальним розміром орендної плати (1% від грошової оцінки земельної ділянки).

Визначено також процедуру виходу членів колективного сільськогосподарського підприємства зі складу господарства відповідно до розробленого проекту реформування цього підприємства або схеми поділу його на земельні частки (паї).

Одночасно при реорганізації вирішуються питання щодо переміщення в установленому порядку масивів земель запасу і резервного фонду, наближення їх до населених пунктів, що дасть можливість задовольнити потребу населення у земельних ділянках для ведення особистих підсобних господарств.

Усе це дозволить власникам земельних часток (паїв) виділяти за їхнім бажанням свої земельні частки в натурі у складі єдиного масиву і господарювати сумісно або приєднувати їх до існуючої особистої присадибної ділянки для забезпечення індивідуальної господарської діяльності.

Крім того, з метою збереження природних елементів у агроландшафтах і ефективного функціонування існуючих польово-

вих шляхів, лісосмуг, гідротехнічних споруд, водних джерел тощо розроблено рекомендації щодо поділу земель загального користування, до яких належать господарські будівлі та двори, шляхи і прогони, ліси площею до 5 га, лісосмуги й болота площею до 3 га та інші, які були у колективній власності КСП, що реформуються у суб'єкти господарювання, засновані на приватній власності.

У зв'язку з цим різко зростає роль органів місцевого самоврядування в галузі регулювання земельних відносин. Компетенція держави, регіонів, державних органів щодо дотримання земельного права розмежована у відповідності з Конституцією України.

Управління переходом від державної власності до приватної здійснюється місцевими органами влади. У майбутньому вони візьмуть на себе відповідальність за управління запасом і резервом земель для муніципальних і соціальних потреб.

## **2. Основні ознаки приватизації земель**

Як слідує з Постанови Верховної Ради України “Про земельну реформу” від 18 грудня 1990 р. (з наступними змінами і доповненнями), земельна реформа спрямована на перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну власність, надання у користування юридичним і фізичним особам з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки, раціонального використання і охорони земель. У цьому плані земельна реформа розглядається як складова частина економічної реформи у зв'язку з переходом економіки України до ринкових відносин.

Згідно з вимогами Концепції роздержавлення і приватизації підприємств, землі і житлового фонду, схваленої Верховною Радою України, приватизація землі полягає у передачі громадянам України земельних ділянок у приватну власність або у довічне успадковане використання.

Для сільськогосподарського використання земельні ділянки встановленого розміру на повнолітнього члена сім'ї надаються громадянам безоплатно. Ці розміри диференціюються по територіях з урахуванням якості землі, місцезнаходження ділянок та інших факторів. Безоплатна приватизація здійснюється за допомогою земельних бонів. Придбання земельних ділянок, розміри чи якість землі яких перевищують вказані у земельних бонах, у частині перевищення встановлених показників здійснюється за окремими умовами за власні кошти громадян.

Земельні ділянки для несільськогосподарського виробничого використання приватизуються за плату, розміри якої встановлюються місцевими Радами народних депутатів. Надання земель у цьому випадку можливе після одержання згоди місцевої Ради та затвердження інвестиційного проекту і здійснюється під контролем державних органів відповідно до їх компетенції.

Земельні ділянки для побутового призначення надаються громадянам у довічне успадковане використання. Громадяни при цьому оплачують купівельне мито, а також щорічні платежі за використання землі.

Пріоритетне право на придбання земельних ділянок для сільськогосподарського використання мають селяни, що їх орендують або ними користуються, а земель колгоспів і радгоспів – колгоспники та працівники відповідних господарств.

У разі банкрутства чи розформування колгоспів та радгоспів право на придбання їх земель для сільськогосподарського використання мають селяни та інші громадяни України, які бажають займатися сільськогосподарським виробництвом.

У ході приватизації землі колгоспів чи радгоспів у випадках, коли господарства продовжують функціонувати, частки землі, що приватизуються, складають земельний фонд господарства. Частина земельного фонду господарства, що передається у власність селян безоплатно, виходячи з поданих земельних бонів, складає спільний земельний фонд безоплатної приватизації. Інша частина землі, яка використовується колгоспом чи радгоспом, підлягає викупу за встановлену плату. Вона також

підлягає розподілу між колгоспниками чи працівниками радгоспів. Якщо ця частина землі не викупується колгоспом чи радгоспом, то вона може бути ним орендована або надійти у фонд приватизації земельних ділянок для селян, що не працюють у колгоспі чи радгоспі, або іншим громадянам України.

Перепродаж приватизованих земельних ділянок не допускається протягом терміну, встановленого Верховною Радою України.

Кошти, одержані від приватизації землі, направляються на формування фондів підтримки фермерських, кооперативних та інших сільськогосподарських підприємств.

Аналіз чинного законодавства та практики його застосування дозволяє виділити такі основні ознаки приватизації земель:

- ◆ приватизацією є сукупність послідовних і взаємопов'язаних дій, спрямованих на виникнення комунальної та приватної власності на землю шляхом перерозподілу земельного фонду;
- ◆ приватизація передбачає безоплатну передачу земель у приватну або колективну власність;
- ◆ частина земель передається громадянам України або спеціальним сільськогосподарським об'єднанням громадян;
- ◆ передача земель провадиться виключно за рішенням відповідних Рад народних депутатів;
- ◆ передача земель провадиться лише одноразово для кожного виду землекористування з відповідними записами у документі, що посвідчує громадянство особи;
- ◆ обов'язковим є юридичне посвідчення права власності на землю у Державному акті на право власності;
- ◆ реєстрація Державного акту на право власності на землю здійснюється у реєстраційних документах відповідних Рад народних депутатів.

Отже, з огляду на викладені обставини можна констатувати, що приватизація земель – це юридично визначена процедура (процес, порядок), за якої реалізується матеріальна й процесуальна правосуб'єктність осіб, спрямована на виникнення права приватної чи колективної власності громадян на землю.

Іншими словами, приватизація – це спеціальний різновид земельно-процесуальних відносин, за якими здійснюється перерозподіл земельного фонду України та виникає право приватної власності громадян і колективної власності їх об'єднань на земельні ділянки.

Юридичними підставами приватизації земель є чинне законодавство України з цього питання. Головним являється Конституція України. В статті 13 Конституції проголошено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, ресурси континентального шельфу є об'єктами права власності українського народу. А в ст. 14 Основного Закону підкреслюється, що право власності на землю гарантується.

Однією з головних юридичних підстав приватизації земель є Земельний кодекс України, який регулює всі правовідносини, що виникають у ході приватизації. На підставі вимог цього кодексу створюються форми власності на землю, встановлюється порядок передачі земель у власність та в користування, вирішуються земельні спори тощо.

Не менш важливими юридичними підставами приватизації земель є укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України, нормативні акти організацій та установ.

Укази і розпорядження Президента України обов'язкові для виконання на всій території України, мають значний вплив на розвиток земельних відносин.

Юридичними підставами приватизації земель є також постанови Кабінету Міністрів України, які приймають участь в регулюванні і реалізації земельних відносин. Уряд розробляє бюджет і забезпечує його виконання; здійснює управління державною власністю, здійснює заходи щодо забезпечення законності, прав і свобод громадян, охорони власності і громадського порядку.

До відомчих нормативних актів відносяться накази міністерств, їх розпорядження, інструкції тощо. Нормативними актами підприємств, установ і організацій можуть бути різноманітні плани, правила, договори.

В юридичній літературі, серед практиків та на інших рівнях правової свідомості поширена думка, що земельна реформа передбачає лише приватизацію земель. Проте, як випливає з Постанови Верховної Ради України від 18 грудня 1990 р. (з наступними змінами і доповненнями), земельна реформа спрямована на перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну і колективну власність, надання у користування юридичним і фізичним особам з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки, раціонального використання і охорони земель. В цьому плані земельна реформа розглядається як складова частина економічної реформи у зв'язку з переходом економіки України до ринкових відносин.

Виходячи з викладеного, можна констатувати, що реформування земельних відносин передбачається здійснювати за допомогою різних правових форм. Відомо, що базу земельних перетворень становить перерозподіл земель як важлива організаційно-правова форма реалізації управління в галузі використання, відтворення і охорони земель. Перерозподіл як важлива функція державного управління в галузі раціонального використання і охорони земель включає систему послідовних дій загальнодержавного та локально-суб'єктивного характеру, реалізація яких забезпечується правовими засобами.

Система загальнодержавних дій передбачає створення чіткого механізму організаційно-функціонального забезпечення земельної реформи, проведення інвентаризації усіх категорій земель, запобігання нераціональному або не за основним призначенням використанню земель, їх використанню небезпечними способами, які призводять до знищення родючості, екологічно небезпечного забруднення.

У подальшому передбачена реєстрація фізичних осіб, які виявили бажання працювати у сфері сільськогосподарського землекористування: у селянських, фермерських, особистих, підсобних господарствах, садівничих товариствах тощо.

Наступна система дій загальнодержавного значення передбачає застосування земельно-правових санкцій шляхом припи-

нення права землекористування юридичних і фізичних осіб, які порушували вимоги чинного земельного законодавства, передачі цих земель до категорії земель запасу з метою першочергового їх надання громадянам для сільськогосподарських потреб та розроблення системи заходів щодо перерозподілу земель між юридичними і фізичними особами.

Важливою складовою частиною земельної реформи щодо перерозподілу земель повинно стати створення резервного фонду за рахунок частини площ сільськогосподарських угідь, враховуючи угіддя в межах відповідних населених пунктів.

Реалізація цих заходів місцевих Рад, вищих органів центральної виконавчої влади має забезпечуватися відповідними матеріально-технічними, науковими, організаційними, фаховими та правовими засобами.

### **3. Порядок складання проектів приватизації земель<sup>1</sup>**

#### **3.1. Загальні рекомендації**

Порядок складання проектів роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій здійснюється на підставі рекомендацій, підготовлених вченими і спеціалістами Української академії аграрних наук, Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Комітету у справах роздержавлення власності і демонополізації виробництва України відповідно до вимог постанови Верховної Ради України “Про прискорення земельної реформи та приватизації землі” від 13 березня 1992 р. Рекомендації затверджені Держкомземом України 15 травня 1992 р. за погодженням з Міністерством аграрної політики України.

---

<sup>1</sup> Рекомендації щодо складання проектів роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій // Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи. – К., 1998. – С. 626–633.



Проекти роздержавлення і приватизації земель складаються по тих сільськогосподарських підприємствах і організаціях, землі яких підлягають передачі в колективну і приватну власність.

Перелік таких господарств визначається Урядом Республіки Крим, обласними, Київською і Севастопольською міськими Радами щорічно, не пізніше як за один місяць до початку наступного року.

Рішення про форму власності на землю і організаційні форми господарювання приймаються загальними зборами колективу сільськогосподарського підприємства, організації і є підставою для включення цих підприємств і організацій до переліку господарств, землі яких підлягають передачі у колективну і приватну власність.

На території сільської, селищної ради формується резервний фонд земель. Ці землі залишаються у державній власності і призначені для подальшої передачі у приватну власність або надання у користування громадянам, які переселяються у сільську місцевість для постійного проживання, вперше прийняті на роботу або в члени сільсько-господарських підприємств, кооперативів, товариств, або на роботу в соціальній сфері на селі.

У колективну власність громадян передаються землі колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств. Площа цих земель визначається як різниця між загальною площею земель сільськогосподарських підприємств, кооперативів, товариств і площею земель, які залишаються у приватній власності громадян і у державній власності (резервний фонд земель, лісовий фонд, водний фонд тощо).

Якщо границі господарства, землі якого підлягають роздержавленню і приватизації, співпадають з межами території сільської, селищної, міської Ради, площа земель, які передаються у колективну власність, становить різницю між загальною площею земель, що знаходяться у віданні відповідної Ради, і

площею земель, які залишаються у державній власності (землі запасу, лісовий фонд, водний фонд, резервний фонд земель тощо) і у власності громадян.

Для проведення роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій за рішенням сільської, селищної, міської Ради або їх виконкомів створюється комісія. До складу комісії включаються депутати відповідної Ради, представники місцевої державної адміністрації, сільськогосподарських підприємств і організацій, землі яких роздержавлюються і приватизуються, їх трудових колективів, державних землевпорядних організацій, фінансових органів та кредитних установ.

Висновки і пропозиції комісії є підставою для підготовки проектних рішень щодо роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій.

Замовниками на складання проектів роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій є відповідні обласні, Київське і Севастопольське міські управління Державного комітету України по земельних ресурсах.

Завдання на складання проекту розробляються замовником за участю керівників сільськогосподарських підприємств і організацій, відповідних сільських, селищних, міських Рад, органів державної адміністрації району та державних землевпорядних організацій за формою, що додається.

Проекти роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій розробляються державними землевпорядними організаціями за участю керівництва цих підприємств і організацій, фахівців місцевих органів Державного комітету України по земельних ресурсах.

Розроблені проекти схвалюються трудовими колективами підприємств і організацій і затверджуються за поданням сільської, селищної, міської Ради районною (міською) Радою.

Після затвердження проекту роздержавлення і приватизації земель межі визначених проектом земельних ділянок (державної власності, резервного фонду, приватної і колективної власності) переносяться в натуру на місцевість і закріплюються межовими знаками встановленого зразка.

На підставі затвердженого проекту роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій проводиться передача земельних ділянок у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам або у власність громадян у порядку, встановленому Земельним кодексом України, і видаються державні акти на право колективної власності на землю, право приватної власності на землю, право постійного користування землею.

### **3.2. Підготовчі роботи**

Підготовчі роботи включають в себе аналіз земельно-кадастрових, статистичних, планово-картографічних та інших матеріалів, а також польове обстеження земель, якими користуються сільськогосподарські підприємства і організації, з метою вивчення даних про фактичний стан використання цих земель, встановлення меж земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та інших земель, що не можуть передаватись у колективну або приватну власність.

По тих сільських, селищних, міських Радах, де не проводились роботи по формуванню територій і встановленню меж цих Рад, а також не проведені роботи по встановленню меж сільських населених пунктів, у складі підготовчих робіт встановлюються межі і формується територія відповідних Рад, а землі сільських населених пунктів передаються у відання цих Рад.

Ця робота виконується відповідно до Технічних вказівок з цих питань, затверджених Держкомземом України 30 жовтня 1991 р.

З метою обчислення розміру середньої земельної частки сільською, селищною, міською Радою складаються та затверджуються списки:

- ♦ осіб, які працюють у колективних сільськогосподарських підприємствах, підсобних сільських господарствах, се-

лянських (фермерських) господарствах, інших сільськогосподарських підприємствах, установах, організаціях, а також пенсіонерів, які раніше працювали у сільському господарстві і проживають у сільській місцевості;

- ♦ осіб, зайнятих у соціальній сфері на селі, до яких належать працівники освіти, охорони здоров'я, культури, побутового обслуговування населення, зв'язку, торгівлі та громадського харчування, правоохоронних органів, Рад та їх виконавчих комітетів, а також пенсіонерів з числа цих осіб, що проживають у цій місцевості.

У випадках ліквідації господарств вивчаються пропозиції ліквідаційних комісій, створюваних загальними зборами колективів цих господарств, щодо розподілу сільськогосподарських угідь між сторонами на базі ліквідованих господарств нових колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств. Ці пропозиції повинні бути погоджені і схвалені на загальних зборах колективів господарств, що ліквідуються.

При цьому потреба вказаних підприємств, кооперативів, товариств у необхідній для ведення сільського господарства площі земельних угідь має бути обґрунтованою наявністю трудових ресурсів, матеріально-технічних засобів, забезпеченістю кормами тваринництва, обсягами передбачуваного виробництва товарної сільськогосподарської продукції.

При польовому обстеженні земель, якими користуються сільськогосподарські підприємства і організації, визначаються землі лісового і водного фонду, земельної ділянки, що мають природоохоронне призначення, а також ті, що віднесені до земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення. Одночасно готуються пропозиції про порядок подальшого використання цих земель.

Межі таких земельних ділянок визначаються на місцевості за участю представників місцевих Рад, органів Державного комітету України по земельних ресурсах і Міністерства охорони навколишнього природного середовища.

### **3.3. Складання проекту**

Складання проектів включає в себе визначення земель, що не підлягають роздержавленню і приватизації і входять до складу земельних угідь колгоспів, інших сільськогосподарських кооперативів, колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших сільськогосподарських підприємств. До цих земель включаються землі лісового фонду, землі водного фонду, землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, а також створюваний резервний фонд земель. Встановлюються межі цих земель, вираховується площа по контурах і угіддях, складається експлікація цих земель по категоріях.

При визначенні земель лісового фонду, що можуть передаватись у колективну і приватну власність, відмежовуються вкраплені в сільськогосподарські угіддя ділянки лісових угідь, площа яких становить не більше 5 гектарів, за винятком лісів першої групи.

Відмежовані ділянки лісів, що віднесені до земель державної власності, а також ділянки лісів, що можуть передаватись у колективну і приватну власність, відображаються на проектному плані умовними позначеннями із визначенням їх площі.

При визначенні земель водного фонду, що можуть передаватись у колективну і приватну власність, відмежовуються ділянки водойм і боліт, площа яких становить не більше 3 гектарів, за винятком унікальних водоймищ, верхових боліт, водопостачальних каналів, магістральних зрошувальних та осушувальних каналів.

Відмежовані ділянки водойм і боліт, що віднесені до земель державної власності, а також ділянки водойм і боліт, що можуть передаватись у колективну і приватну власність, відображаються на проектному плані умовними позначеннями із визначенням їх площі.

Із земель, що входять до складу угідь сільськогосподарських підприємств і організацій, відмежовуються земельні ділянки, що

визначені як землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, і не можуть передаватись у колективну і приватну власність.

До земель природоохоронного призначення відносяться природні території та розташовані на них об'єкти, що підлягають особливій охороні, мають велику екологічну цінність як унікальні типові природні комплекси, для збереження сприятливої екологічної обстановки, попередження та стабілізації негативних природних процесів і явищ, а також місцеві дендрологічні парки, парки-пам'ятники садово-паркового мистецтва, ботанічні сади, заповідні урочища, пам'ятки природи, сільськогосподарські угіддя, що підлягають тимчасовій консервації внаслідок деградації, а також земельні ділянки, які за проектами контурно-меліоративної організації території повинні бути заліснені або залужені.

До земель оздоровчого призначення відносяться території, які мають виражені природні лікувальні фактори: мінеральні джерела, кліматичні та інші умови, сприятливі для лікування і оздоровлення населення.

До земель рекреаційного призначення відносять території для організованого масового відпочинку населення (зелені зони міст, селищ міського типу і сільських населених пунктів, лісові та інші урочища, що є місцями відпочинку населення, мальовничі ділянки ландшафту, видові майданчики, стежки і маркіровані траси, пляжі, ландшафтні розриви вздовж річок та водойм).

До земель історико-культурного призначення відносяться землі місцевих історико-культурних заповідників, меморіальних парків, поховань, археологічних пам'яток та архітектурно-ландшафтних комплексів.

Відмежовані землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення позначаються на проектному плані, обчислюється їх площа і складається відповідна експлікація.

Відповідно до рішення сільської, селищної Ради про створення на своїй території резервного фонду земель обчислюється

ся його загальна площа у розмірі до 15 відсотків площі усіх сільськогосподарських угідь (включаючи ці угіддя в межах відповідних населених пунктів), за винятком земель державної власності.

Визначення земель резервного фонду і його просторове розміщення проводиться відповідно до цільового призначення цього фонду, зазначеного у завданні на складання проекту роздержавлення і приватизації земель, а також з урахуванням розроблених схем розміщення ділянок для задоволення потреб жителів міст і селищ міського типу у земельних ділянках для індивідуального житлового будівництва, садівництва і городництва.

Резервний фонд земель може розміщуватись на одному або декількох масивах, при цьому слід враховувати, що земельні ділянки, призначені для індивідуального житлового будівництва, повинні відповідати нормам житлового будівництва, враховувати геологічні умови, рівень ґрунтових вод тощо.

Складається відповідна експлікація земель резервного фонду по контурах і угіддях, обчислюється їх площа та визначається якість ґрунтів по кадастровій оцінці.

Землі резервного фонду залишаються у державній власності і призначаються для подальшого перерозподілу для використання за цільовим призначення. Частина земель резервного фонду, яка на час складання проекту знаходиться у користуванні господарства, землі якого приватизуються, надається цьому господарству у постійне користування.

Площа земель, що підлягає роздержавленню і приватизації, обчислюється як різниця між загальною площею земель, яка знаходиться у користуванні сільськогосподарського підприємства і організації, і площею земель, що віднесені до державної власності.

Складається зведена експлікація земель, що за проектом віднесені до земель державної власності.

Розмір середньої земельної частки обчислюється сільською, селищною, міською Радою для передачі земельних ділянок у колективну і приватну власність.

Площа сільськогосподарських угідь (у тому числі ріллі), що можуть бути передані у колективну і приватну власність, складається з 85 відсотків площі сільськогосподарських угідь (у тому числі ріллі), якими користуються підприємства, установи, організації та громадяни у межах території даної Ради, крім сільськогосподарських угідь цих підприємств і організацій, які віднесені до земель державної власності, а також сільськогосподарських угідь підприємств, установ і організацій, землі яких не підлягають приватизації.

Одержаний результат визначає розмір середньої земельної частки по сільськогосподарських угіддях (у тому числі ріллі). Якщо у складі сільськогосподарських угідь інші угіддя (багаторічні насадження, сіножаті або пасовища) становлять більше 10 відсотків, то можливе обчислення розміру середньої земельної частки окремо по декількох або по всіх видах сільськогосподарських угідь.

Питання про розмір середньої земельної частки розглядається на загальних зборах колективних сільськогосподарських підприємств і організацій і затверджуються сільською, селищною, міською Радою.

Розмір середньої земельної частки може переглядатись залежно від демографічних умов і конкретних обставин, що склались, Радою, яка визначила цей розмір.

При визначенні земель, що передаються у приватну власність, враховуються заяви громадян, які виявили бажання одержати у власність свою частку землі в натурі (на місцевості). Виходячи з кількості таких заяв та розміру середньої земельної частки, обчислюється орієнтовна площа земель, що можуть бути передані у приватну власність.

Проектні пропозиції щодо місцерозташування цих земель повинні враховувати виробничі інтереси господарства і бажання громадян щодо розташування земельних ділянок.

Після попереднього обговорення цих пропозицій і їх погодження на загальних зборах колективу підприємств і



організацій розробляється проект розміщення конкретних земельних ділянок.

Якщо конкретна земельна ділянка розміщується на сільськогосподарських угіддях, що за своєю якістю дорівнюють середній кадастровій оцінці по господарству, то ділянка проектується у визначеному розмірі середньої земельної частки.

У разі відхилення якості сільськогосподарських угідь від середньої по господарству розмір конкретної земельної частки може збільшуватись або зменшуватись і визначається за формулою:

$$Z_c = C_c \times B_c / B,$$

де  $Z_c$  – розмір конкретної земельної ділянки, га;

$C_c$  – розмір середньої земельної частки, га;

$B_c$  – середня кадастрова оцінка по господарству, бал;

$B$  – кадастрова оцінка конкретної земельної ділянки, бал.

Виходячи з визначених розмірів конкретної земельної ділянки, проектуються їх межі, обчислюється площа кожної ділянки, а також загальна площа земель, що передаються у приватну власність.

Складається експлікація земель по кожній конкретній земельній ділянці і в цілому по всіх землях, що передаються у приватну власність.

Під час розроблення проекту передачі земель у колективну власність окремо визначаються землі загального користування: внутрігосподарські шляхи, полезахисні лісосмуги та інші ґрунтозахисні насадження, гідротехнічні споруди та інші. На ці землі складається експлікація і вираховується їх площа.

Складається креслення перенесення проекту роздержавлення і приватизації земель в натуру (на місцевість).

Графічна частина проекту складається на планах внутрігосподарського землеустрою (масштаб 1:10000) сільськогосподарських підприємств і організацій.

На проектному плані відображаються проектні пропозиції по роздержавленню і приватизації земель.

Проектний план супроводжується експлікацією земель.

Проект роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій розглядається на загальних зборах і схвалюється трудовими колективами цих підприємств і організацій.

Проект погоджується сільською, селищною, міською Радою, місцевими органами Державного комітету України по земельних ресурсах.

Проект за поданням сільської, селищної, міської Ради затверджується районною (міською) Радою.

Складається список громадян-співвласників, який додається до державного акта на право колективної власності на землю. Цей список складається відповідною Радою і підписується головою Ради, керівником підприємства, кооперативу, товариства.

За проханням громадян-співвласників місцеві Ради, які видали і зареєстрували державний акт на право колективної власності на землю, видаються довідки, що підтверджують розмір їх середньої земельної частки у колективній власності.

Проект роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій складається з таких матеріалів:

- ◆ пояснювальна записка;
- ◆ проектний план;
- ◆ матеріали погодження та затвердження проекту;
- ◆ креслення перенесення проекту в натуру (на місцевість).

Матеріали проекту роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій виготовляються у 4 примірниках, з яких:

- ◆ перший – проектній організації;
- ◆ другий – замовнику;
- ◆ третій – сільській, селищній, міській Раді;
- ◆ четвертий – господарству.

## **4. Паювання земель колективної власності**

### **4.1. Мета і зміст паювання земель**

У дореформений період у Радянському Союзі, зокрема в Україні, сільськогосподарське виробництво вели колгоспи і радгоспи на землі, закріпленій за ними державою в безстрокове безоплатне користування. Планове ведення господарства в умовах детального регламентування партійними і державними органами виробничих процесів привело до відсутності зацікавленості працівників у кінцевих результатах, низької ефективності сільськогосподарського виробництва.

Для переходу до ринкових відносин, розвитку ініціативи і підприємливості сільськогосподарських товаровиробників з метою підвищення в кінцевому рахунку рентабельності виробництва, кількості виробленої продукції необхідно було створити умови для формування нових сучасних форм комерційних організацій на селі і надати можливість розвитку фермерства.

З цією метою в Україні на початку 90-их років було вирішено провести аграрну реформу за наступними напрямками: реорганізація сільськогосподарських підприємств та приватизація займаної ними землі. При цьому реорганізація колгоспів і радгоспів включає як зміну їх організаційно-правової форми у відповідності з новим цивільним законодавством переліком видів юридичних осіб, так і поділ належного їм майна на паї, якими наділяються працівники (члени) даного підприємства.

Приватизація землі, якою користувались сільськогосподарські підприємства, здійснювалась шляхом передачі її у власність колективів, які працюють на цих підприємствах, з визначенням індивідуальних земельних паїв.

У цілому в Україні власниками сертифікатів на право на земельну ділянку (пай) стали понад 6 млн громадян, у тому числі, наприклад, у Київській області право на земельну частку (пай), посвідчене сертифікатом, одержали 289 948 селян, а 278 652 селянина мають сертифікати (табл. 15.1).

**Інформація про рух права на земельну частку (пай),  
посвідченого сертифікатом у Київській області**

<b>Назва районів і міст обласного підпорядкування</b>	<b>Кількість громадян, які одержали право на земельну частку (пай), посвідчене сертифікатом</b>	<b>Кількість громадян, які одержали сертифікати на право на земельну частку (пай)</b>	<b>Зареєстровано переходів права на земельну частку (пай) районними держадміністраціями</b>
1	2	3	4
Баришівський	11 666	10 795	259
Білоцерківський	18 225	17 436	775
Богуславський	12 858	12 419	545
Бориспільський	16 835	16 835	222
Бородянський	6 369	5 958	200
Броварський	15 769	15 217	590
Васильківський	11 775	11 190	385
Вишгородський	4 087	915	7
Володарський	9 461	9 410	359
Згурівський	10 328	10 210	321
Іванківський	12 086	11 549	47
Кагарлицький	13 944	13 151	1 179
Києво-Святошинський	7 848	7 848	31
Макарівський	14 185	14 004	188
Миронівський	13 755	13 574	1 089
Обухівський	8 135	7 962	64
Переяслав-Хмельницький	18 241	18 241	777
Поліський	3 696	2 793	–
Рокитнянський	9 859	9 532	767
Сквирський	14 737	14 413	624
Ставищенський	12 682	12 682	321

*Продовження табл. 15.1*

1	2	3	4
Таращанський	13 874	13 874	739
Тетіївський	11 752	11 752	343
Фастівський	9 137	8 744	143
Яготинський	8 644	8 148	292
<b>Разом</b>	<b>289 948</b>	<b>278 652</b>	<b>10 267</b>

Питання перетворення сільськогосподарських підприємств і земельних відносин у них потім були відрегульовані Постановою Верховної Ради України “Про земельну реформу” від 18 грудня 1990 р., Декретом Кабінету Міністрів України “Про приватизацію земельних ділянок” від 26 грудня 1992 р., Законом України “Про селянське (фермерське) господарство” від 22 червня 1993 р., Указом Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” від 10 листопада 1994 р. №666, Указом Президента України “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” від 8 серпня 1995 р. тощо.

Паювання земель, переданих у колективну власність сільсько-господарським підприємствам і організаціям здійснюється на підставі методичних рекомендацій, затверджених наказом Держкомзему України від 20 лютого 1996 р. №11, розроблених у відповідності з Указом Президента України від 8 серпня 1995 р. №720/95 “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільсько-господарським підприємствам і організаціям” та Постанови Кабінету Міністрів України від 12 лютого 1996 р. №187 “Про стан реформування земельних відносин”.

Розмір земельної частки (паю) обчислюється комісіями, утвореними у підприємствах з числа їх працівників.

Склад комісії затверджується загальними зборами (зборами уповноважених) членів підприємства.

Організацію робіт щодо паювання земель, переданих у колективну власність, забезпечує районний (міський) відділ земельних ресурсів.

Підготовчі роботи щодо паювання земель виконують землевпорядні та інші організації за участю районних (міських) відділів земельних ресурсів.

Підготовчі роботи включають в себе аналіз документів по видачі державних актів на право колективної власності на землю та уточнення грошової оцінки сільськогосподарських угідь, переданих у колективну власність підприємств після 1.07.1995 р. Уточнення грошової оцінки сільськогосподарських угідь проводиться відповідно до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Держкомзему, Держкомсільгоспроду, Держкоммістобудування та Української академії аграрних наук від 27 листопада 1995 р. №76/230/325/150.

Для розрахунку вартості земельної частки (паю) та визначення її розміру в умовних кадастрових гектарах береться площа сільськогосподарських угідь, переданих підприємству у колективну власність.

Кількість осіб, які мають право на земельну частку (пай), приймається за списком, що є додатком до державного акта на право колективної власності на землю, який, у разі потреби, уточнюється і підписується головами відповідної Ради і підприємства.

Вартість земельної частки (паю) обчислюється діленням грошової оцінки сільськогосподарських угідь, переданих у колективну власність підприємству, що підлягають паюванню, на кількість осіб, які мають право на земельну частку (пай), за формулою:

$$Vз = Gоз / Kос,$$

де  $Vз$  – вартість земельної частки (у грн);

$Gоз$  – грошова оцінка сільськогосподарських угідь, переданих у колективну власність підприємству (у грн);

$K_{oc}$  – кількість осіб, які мають право на земельну частку (пай) (чол).

Середня грошова оцінка одного гектара сільськогосподарських угідь, переданих у колективну власність підприємству, обчислюється за формулою:

$$C_{zo} = G_{oz} / P_{zkv},$$

де  $C_{zo}$  – середня грошова оцінка одного гектара сільськогосподарських угідь, переданих у колективну власність підприємству (у грн);

$G_{oz}$  – грошова оцінка сільськогосподарських угідь, переданих у колективну власність підприємству (у грн);

$P_{zkv}$  – площа сільськогосподарських угідь, переданих у колективну власність підприємству (у га).

Розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах обчислюється за формулою:

$$P_z = B_z / C_{zo},$$

де  $P_z$  – розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах;

$B_z$  – вартість земельної частки (у грн);

$C_{zo}$  – середня грошова оцінка одного гектара сільськогосподарських угідь, переданих у колективну власність підприємству (у грн).

Матеріали розрахунків вартості і розміру земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах перевіряються районним (міським) відділом земельних ресурсів.

Розрахунки вартості земельної частки (паю) та її розміру в умовних кадастрових гектарах подаються на затвердження до районної державної адміністрації (виконавчого комітету міської Ради).

Районна державна адміністрація (виконавчий комітет міської Ради) розглядає подані матеріали і в 10-денний строк затверджує розміри земельної частки (паю), виходячи з того, що вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) всіх членів підприємства рівні.

Оформлення сертифікатів на право на земельну частку (пай) здійснюється комісіями, утвореними у підприємствах, землі яких розпайовуються.

Сертифікати на право на земельну частку (пай) підписуються головою районної державної адміністрації (виконавчого комітету міської Ради) та реєструються у Книзі реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай), яка ведеться відповідним районним (міським) відділом земельних ресурсів.

Право на земельну частку (пай) громадянина посвідчується сертифікатом за формою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 1995 р. № 801 “Про затвердження форми сертифіката на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай)”.

Сертифікати на право на земельну частку (пай) громадянам України видаються відповідною районною державною адміністрацією (виконавчим комітетом міської Ради).

Відновлення втрачених сертифікатів на право на земельну частку (пай) провадиться тими районними державними адміністраціями (виконавчими комітетами міських Рад), які здійснювали їх видачу.

Втрачені сертифікати (у разі, коли їх знайдено) або зіпсовані бланки сертифікатів анулюються в установленому порядку.

Спори з приводу паювання земель колективної власності вирішуються у судовому порядку.

Перелік документів щодо паювання земель колективної власності включає:

- ◆ Рішення загальних зборів (зборів уповноважених) членів колективного сільськогосподарського підприємства про затвердження складу комісії щодо проведення паювання земель колективної власності.
- ◆ Список членів колективного сільськогосподарського підприємства відповідно до абзацу третього пункту 5 Методичних рекомендацій щодо паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям.



- ◆ Матеріали грошової оцінки сільськогосподарських угідь колективного сільськогосподарського підприємства.
- ◆ Розрахунок вартості та розміру в умовних кадастрових гектарах земельної частки (паю), затверджений рішенням районної державної адміністрації (виконавчого комітету міської Ради).

Документи оформляються у справу і зберігаються у районному (міському) відділі земельних ресурсів постійно.

#### **4.2. Порядок складання схем поділу земель колективної власності на земельні частки (паї)**

Передача в натурі земельної частки (паю) провадиться громадянину, який має сертифікат на право на земельну частку (пай), згідно з його заявою.

Передача в натурі земельної частки (паю) громадянину здійснюється після складання “Схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї)” (далі – Схеми).

Складання Схем проводиться землевпорядними та іншими організаціями, що мають на це дозвіл (ліцензію).

Схеми складаються за участю керівників і спеціалістів колективних сільськогосподарських підприємств (організацій), сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств (далі – підприємств), затверджуються загальними зборами (зборами уповноважених) членів цих підприємств і організацій та погоджуються районними (міськими) державними адміністраціями (виконавчими комітетами міських Рад).

Схеми в залежності від забезпеченості необхідною земле-впорядною документацією розробляються за повною або скороченою програмою.

При складанні Схем визначається черговість поділу земель колективної власності з урахуванням обмежень, обумовлених технологічними і екологічними особливостями їх використання.

Місце розташування та першочерговість виділення земельних ділянок визначаються з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до проектів роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій та іншої технічної документації.

Складанню Схеми передують підготовчі роботи, які включають в себе аналіз земельно-кадастрових, статистичних і планово-картографічних матеріалів, результатів польових вишукувань і обстежень земельного фонду з метою встановлення фактичного стану використання земель підприємства, розрахунків проведеного паювання земель, виходячи з інтересів окремих співвласників, їх об'єднань та інтересів суспільства в досягненні еколого-економічної стабілізації землекористування, раціонального використання земель та їх охорони.

У процесі підготовчих робіт збираються, систематизуються і вивчаються такі матеріали:

- ◆ плани землеволодінь і землекористувань підприємств в масштабах 1:10000 або 1:25000;
- ◆ матеріали проектів землеустрою, розроблених на територію господарств до передачі земель у колективну власність, проектів встановлення меж сільських та селищних Рад і меж населених пунктів, проектів роздержавлення і приватизації земель;
- ◆ технічна документація по видачі державних актів на право колективної власності на землю;
- ◆ матеріали передпроектних і прогнозних розробок по підприємству, а також тих регіональних розробок, виконання заходів яких може вплинути на рішення щодо організації передачі громадянам у власність сільськогосподарських угідь у розмірі земельної частки (паю);
- ◆ матеріали ґрунтових обстежень та їх коригувань, радіологічних зйомок та зйомок іншого техногенного забруднення території;
- ◆ шкали бонітування ґрунтів орних земель, багаторічних насаджень і природних кормових угідь (1993);

- ♦ дані про кількість громадян, які мають право на земельну частку (паї) в розрізі населених пунктів, відомості про розміщення та потужність виробничих центрів господарства.

В порядку підготовчих робіт вивчається громадська думка щодо черговості паювання сільськогосподарських угідь з урахуванням регіональних особливостей їх використання, особливо тих, де виділення окремих земельних часток (паїв) неминуче призведе до зниження ефективності їх використання (меліоровані землі, масиви багаторічних насаджень, спеціалізовані сівозміни тощо), та визначаються площі угідь, які не підлягають поділу на земельні частки (паї) в натурі у зв'язку з можливим при цьому надмірним подрібненням.

Схема складається, як правило, в масштабі 1:10000 або 1:25000. За планову основу Схеми приймаються копії планів землеволодінь і землекористувань.

На Схемі 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 (зрошувані угіддя, сади, виноградники, хмільники, ягідники тощо);
- ♦ земельні ділянки, що не підлягають поділу і повинні використовуватись сумісно (угіддя, законсервовані, виходячи з екологічних умов; невеликі площі сільськогосподарських угідь, в результаті поділу яких на окремі земельні ділянки, стає неможливим механізований обробіток ґрунту).

З метою уточнення площі сільськогосподарських угідь підприємства, що підлягають поділу на земельні частки (паї) в натурі, визначаються площі, які необхідні для створення системи полезахисних лісових смуг і захисних лісових насаджень, будівництва протиерозійних гідротехнічних споруд, створення системи природних територій в агроландшафтах, мережі польо-

вих доріг та площі деградованих і забруднених земель, що підлягають консервації.

Із земель, що можуть приватизуватися без обмежень у їх подальшому використанні, виділяються ділянки першочергового поділу на земельні частки (паї). Кількість і розмір ділянок першочергового поділу встановлюються в залежності від наявності бажаних одержати земельні частки (паї) в натурі, кількості і розміщення населених пунктів, конфігурації масивів земель колективної власності, співвідношення і розміщення сільськогосподарських угідь, напрямів господарської діяльності, яка визначається з урахуванням ландшафтних умов, особливостей поселенської мережі тощо.

На ділянки першочергового поділу розробляється проект організації території земельних часток (паїв) з використанням планового матеріалу в масштабі 1:2000.

З метою складання цього проекту проводиться геодезичне визначення меж земельних ділянок першочергової приватизації, встановлюються пункти прив'язок окремих земельних ділянок громадян до геодезичної мережі, наносяться контури агропромислових груп ґрунтів та їх бонітету. Необхідність детальної зйомки визначається, виходячи з наявності планового матеріалу та строкатості ландшафтних умов.

Розрахунок площі земельної частки (паю) у фізичних гектарах здійснюється з точністю до 0,01 га і виконується в такій послідовності.

При зменшенні площі сільськогосподарських угідь, що підлягають поділу на земельні частки (паї) в натурі, проводиться уточнення розрахунку площі земельної частки (паю) відповідно до Методичних рекомендацій щодо паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям, затвердженим наказом Держкомзему від 20.02.96р. №11.

Площа земельної частки (паю) у фізичних гектарах визначається методом проектного розрахунку шкал грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів згідно з Порядком грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених

пунктів, затвердженим спільним наказом Держкомзему, Держкоммістобудування, Мінсільгосппроду, Української академії аграрних наук від 27.11.95р. №76/230/325/150.

Шкали грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів розраховуються за формулою:

$$Ga_{gr_i} = G \times Ba_{gr_i} / B,$$

де  $Ga_{gr_i}$  – грошова оцінка гектара  $i$ -тої агровиробничої групи ґрунтів (у грн);

$G$  – грошова оцінка гектара відповідних угідь по сільськогосподарському підприємству (у грн);

$Ba_{gr_i}$  – бал бонітету  $i$ -тої агровиробничої групи ґрунтів;

$B$  – бал бонітету гектара відповідних угідь по сільськогосподарському підприємству.

Бал бонітету сільськогосподарських угідь, що підлягають паюванню, розраховується за формулою:

$$B = S (Pa_{gr_i} \times Ba_{gr_i}) / S Pa_{gr},$$

де  $Pa_{gr_i}$  – площа  $i$ -тої агровиробничої групи ґрунтів відповідних угідь (у гектарах);

$Ba_{gr_i}$  – бал бонітету площі  $i$ -тої агровиробничої групи ґрунтів по відповідних угіддях за шкалами бонітету 1993 р.;

$Pa_{gr}$  – загальна площа агровиробничих груп ґрунтів відповідних угідь, що підлягають паюванню (у гектарах).

Проектування розміщення земельних ділянок (паїв) проводиться з урахуванням крутизни та напрямів схилів, стану ґрунтового покриву. Не допускається проектування ділянок довгими сторонами вздовж схилів. У разі потреби проектується зручна і раціональна мережа під'їзних шляхів шириною до 5 м з виходом на існуючу шляхову мережу.

На кресленні Схеми в ділянках першочергового паювання запроєктовані земельні частки (паї) нумеруються в зростаючому порядку, визначається їх площа, показуються розміри сторін ділянок, окремих під'їзних шляхів.

У випадках, коли площа останньої земельної ділянки (паю) не відповідає розрахунковій земельній частці (паю), на ділянці першочергової приватизації допускаються дорізки в суміжних ділянках в обґрунтованих розмірах.

На Схему наносяться:

- ◆ система захисних і охоронних лісонасаджень, в тому числі суцільних, які створюються внаслідок консервації малопродуктивних і деградованих угідь;
- ◆ система природних територій в агроландшафтах;
- ◆ основна мережа польових доріг, що доцільно визначити як магістральні при перерозподілі земель.

Земельні ділянки різної черговості паювання ілюмінуються. Креслення Схеми супроводжується відповідними умовними знаками, табличною і текстовою інформацією.

Схема складається в 3 примірниках, один з яких передається підприємству для практичної роботи, другий – районному (міському) відділу земельних ресурсів для здійснення контролю та заходів щодо ведення земельного кадастру і моніторингу земель, третій – землевпорядній та іншій організації.

Під час розроблення Схеми за повною програмою проводиться коригування сівозмін підприємства та складається проект організації території земельних часток (паїв) на ділянки першочергового поділу.

Коригування сівозмін проводиться з метою забезпечення збалансованої діяльності підприємства, створення умов для ефективного використання земель, а також здійснення при необхідності реорганізації існуючих виробничих структур.

Сівозміни доцільно передбачати, як правило, з короткою ротацією, з урахуванням розміщення виробничих центрів, мережі населених пунктів, наявних трудових ресурсів і виробничих потужностей.

При цьому польові сівозміни, де концентрується вирощування основних товарних сільськогосподарських культур, бажано розміщувати повністю на землях однієї форми власності.

Під час розроблення Схеми за скороченою програмою не розробляється проект організації території земельних часток

(паїв) на ділянки першочергового поділу та не проводиться коригування сівозмін на землях колективної власності.

### **4.3. Порядок передачі земельної частки (паю) в натурі**

Громадянин, який має сертифікат на право на земельну частку (пай) і бажає одержати свою земельну частку (пай) в натурі, подає підприємству заяву за відповідною формою.

Місцеположення в натурі земельної ділянки, що надається згідно з Схемою, погоджується виконавчим органом управління підприємства в місячний строк з часу подання заяви співвласника про вихід із складу цього підприємства.

**Рішення виконавчого органу управління підприємства є підставою для виконання робіт щодо передачі земельної частки (паю) в натурі.**

У випадках, коли Схема не розроблена, місцеположення земельної частки (паю), що передається, погоджується з відповідним рішенням чергових загальних зборів (зборів уповноважених) підприємства, але не пізніше трьох місяців з часу подання заяви про вихід із складу цього підприємства.

У випадках вимоги про негайне виділення земельної ділянки в натурі, надання її здійснюється протягом поточного сільськогосподарського року не більше ніж за 12 місяців.

Відповідне рішення загальних зборів (зборів уповноважених) є підставою для виконання робіт щодо передачі земельної частки (паю) в натурі.

Передача земельної частки (паю) в натурі провадиться згідно зі Схемою та проектом організації території земельних ділянок першочергової передачі.

Перед встановленням в натурі меж земельної ділянки вирішується питання про технічні методи виконання робіт та можливі конструктивні особливості межових знаків.

На кожній земельній ділянці або їх групі, в простих умовах відновлення меж при можливому їх порушенні, необхідно передбачити встановлення не менш як 2 межових знаків, виго-

товлених з матеріалів, які тривалий час не піддаються руйнуванню. Вказані межові знаки необхідно встановити у місцях, де є можливість простими методами відновити усі межові знаки земельних ділянок. Обов'язковою умовою розміщення знаків є забезпечення неушкодження їх під час виконання польових механізованих робіт.

Встановлення і закріплення меж земельної ділянки в натурі провадиться за участю громадянина, якому передається земельна ділянка, та представника від підприємства, а також власників землі та землекористувачів суміжних ділянок.

Зацікавлені власники землі і землекористувачі суміжних земельних ділянок заздалегідь оповіщаються про землевпорядні дії по встановленню меж земельної ділянки в натурі.

Під час встановлення в натурі зовнішніх меж земельної ділянки виконується прив'язка їх до пунктів державної геодезичної мережі, інших координованих знаків і об'єктів, вимірюються кути поворотних точок і міри ліній між ними, вираховуються координати поворотних точок.

Після визначення меж в натурі складається акт передачі земельної ділянки із земель колективної власності у власність громадянину.

Технічна документація щодо передачі земельної частки (паю) в натурі оформляється в трьох примірниках. Перший примірник видається власнику земельної ділянки, другий з журналом геодезичних вимірювань – зберігається в районному (міському) відділі земельних ресурсів, третій – залишається у землевпорядній або іншій організації, що виконує ці роботи.

Вказана технічна документація є підставою для прийняття рішення місцевою радою про видачу державного акта на право приватної власності на землю, з визначенням цільового призначення – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Після видачі громадянину державного акта на право приватної власності на земельну ділянку сертифікат на право земельну частку (пай) повертається до районної (міської) державної адміністрації (виконавчого комітету міської Ради).



У підприємстві ведеться журнал реєстрації заяв про передачу земельних часток (паїв) в натурі та видачі відповідних витягів з протоколу загальних зборів (зборів уповноважених).

Складання Схем здійснюється за рахунок бюджетних асигнувань, а також за рахунок підприємств або громадян, які виявили бажання одержати земельні частки (паї) в натурі.

Розроблення проекту організації території земельних ділянок першочергової передачі земельних часток (паїв) в натурі із земель колективної власності та оформлення державного акта на право власності на землю здійснюється за замовленням громадян.

Спори, пов'язані із передачею земельних часток (паїв) в натурі, вирішуються згідно з чинним законодавством у судовому порядку.

## **5. Паювання земель колективної власності за спрощеною процедурою**

Після виходу Указу Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки” від 3 грудня 1999 р. №1529 Державний комітет України по земельних ресурсах підготував і затвердив своїм наказом від 30 грудня 1999 р. №130 Рекомендації щодо спрощення процедури виходу членів колективних сільськогосподарських підприємств зі складу господарств з належними їм земельними частками (паями). Рекомендації розроблено з метою забезпечення всім членам колективних сільськогосподарських підприємств права вільного виходу з цих підприємств із належними їм земельними частками (паями) та створення на їх основі приватних (приватно-орендних) підприємств, селянських (фермерських) господарств, господарських товариств, сільськогосподарських кооперативів, інших суб'єктів господарювання, заснованих на приватній власності.

Рекомендації визначають порядок виходу членів колективних сільськогосподарських підприємств із належними їм земельними частками (паями).

З метою спрощення процедури виходу членів колективних сільськогосподарських підприємств із належними їм земельними частками (паями) на кожне підприємство розробляється проект реформування цього підприємства або схема поділу земель колективної власності на земельні частки (паї).

Проекти реформування колективних сільськогосподарських підприємств розробляються відповідно до Тимчасових методичних рекомендацій щодо формування землеволодінь і землекористувань недержавних сільськогосподарських підприємств у процесі реконструктуризації існуючих господарств, схвалених науково-технічною радою Держкомзему України 30 жовтня 1997 р. Схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї) розробляються відповідно до Методичних рекомендацій щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі із земель колективної власності членам колективних сільськогосподарських підприємств і організацій, затверджених наказом Держкомзему, Мінсільгоспроду України та Української академії аграрних наук від 04.06.96 № 47/172/48 (із змінами, внесеними згідно з наказом Держкомзему, Мінсільгоспроду та УААН від 03.03.98 №23/65/30).

Проекти реформування колективних сільськогосподарських підприємств або схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї) розглядаються та схвалюються загальними зборами (зборами уповноважених) членів цих підприємств та затверджуються на сесіях сільських, селищних, міських, районних у містах рад.

У випадках зміни складу сільськогосподарських угідь, пов'язаної з консервацією малопродуктивних або сильно деградованих ріллі та багаторічних насаджень, переведення меліорованих земель в богарні проекти реформування колективних сільськогосподарських підприємств розглядаються і затверджуються на сесіях районних рад після позитивного схвалення сільськими, селищними або міськими радами.

Проекти реформування колективних сільськогосподарських підприємств і схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї) та заяви членів колективних сільсько-

господарських підприємств, які мають право на земельну частку (пай), є підставою для прийняття рішення сільськими, селищними, міськими, районними у містах радами або їх виконавчими органами про відведення в натурі земельних ділянок, а також видачі державних актів на право приватної власності на землю.

Члени колективних сільськогосподарських підприємств, які мають право на земельну частку (пай), подають заяви до сільської, селищної, міської, районної у містах ради про виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

У заяві вказується цільове призначення земельної ділянки та умови її використання. До заяви додається сертифікат на право на земельну частку (пай).

Сільська, селищна, міська, районна у містах рада або її виконавчий орган у дводенний термін розглядає заяви і доручає місцевому державному органу земельних ресурсів внести пропозиції щодо виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

Місцевий державний орган земельних ресурсів у двадцятиденний термін вносить пропозиції щодо виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) та перенесення її меж в натуру (на місцевість) на підставі проекту реформування колективного сільськогосподарського підприємства або схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї).

Сільська, селищна, міська, районна у містах рада або її виконавчий орган у восьмиденний термін приймає рішення про відведення в натурі (на місцевості) земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю), видачу державного акта на право приватної власності на землю.

Організацію робіт по виділенню в натурі земельних ділянок в розмірі земельних часток (паїв) та оформлення державних актів на право приватної власності на землю здійснюють місцеві органи земельних ресурсів.

Рішення про відмову щодо виділення земельної частки (паю) в натурі, а також залишення заяви громадянина без розгляду більше місяця можуть бути оскаржені в суді.

## **6. Виділення єдиним масивом земельних ділянок групі власників земельних часток (паїв)**

Виділення єдиним масивом земельних ділянок групі власників земельних часток (паїв) здійснюється на підставі Рекомендацій Держкомзему України, затверджених наказом цього Комітету від 30 грудня 1999 р. № 130, та розроблених відповідно до Указу Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки” від 3 грудня 1999 р. № 1529.

Рекомендації визначають порядок виділення єдиним масивом земельних ділянок групі власників земельних часток (паїв), які звернулися із заявами про відведення земельних ділянок в натурі з метою спільного використання або надання в оренду цих ділянок.

Власники земельних часток (паїв) звертаються із заявами про виділення єдиним масивом земельних ділянок в натурі для спільного використання або надання в оренду цих ділянок до сільської, селищної, міської, районної у містах ради. До заяв додаються сертифікати на право на земельну частку (пай).

Сільська, селищна, міська, районна у містах рада або її виконавчий орган у дводенний термін доручає місцевому державному органу земельних ресурсів внести пропозиції щодо формування єдиного масиву земельних ділянок групи власників земельних часток (паїв).

Місцевий державний орган земельних ресурсів відповідно до проекту реформування колективного сільськогосподарського підприємства або схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї) у двадцятиденний термін вносить пропозиції відповідній раді або її виконавчому органу щодо формування єдиного земельного масиву.

На підставі внесених пропозицій місцевого державного органу земельних ресурсів сільська, селищна, міська, районна у містах рада або її виконавчий орган у восьмиденний термін приймає рішення про виділення земельної ділянки в

натурі єдиним масивом та дає доручення місцевому державному органу земельних ресурсів визначити цю ділянку в натурі (на місцевості).

На виділену земельну ділянку єдиним масивом в натурі складається акт перенесення на місцевості її зовнішніх меж та кадастровий план, який зберігається в місцевому державному органі земельних ресурсів. Копії цих документів передаються сільській, селищній, міській, районній у містах раді, яка здійснює реєстрацію договорів оренди, орендарю, а також власникам земельних часток (паїв).

Рішення про відмову щодо виділення єдиним масивом земельних ділянок групі власників земельних часток (паїв), а також залишення заяв громадян без розгляду більше місяця можуть бути оскаржені в суді.

## **7. Визначення вартості землевпорядних робіт під час паювання земель за спрощеною процедурою**

Визначення вартості землевпорядних робіт під час паювання земель за спрощеною процедурою здійснюється на підставі Рекомендацій Держкомзему України, затверджених наказом даного Комітету від 30 грудня 1999 р. № 130 та розроблених відповідно до Указу Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки” від 3 грудня 1999 р. № 1529.

Рекомендації встановлюють склад землевпорядних робіт та визначення їх вартості при реформуванні колективних сільськогосподарських підприємств:

- а) землевпорядні роботи включають:
  - ◆ підготовчі роботи;
  - ◆ проектні роботи;
  - ◆ виготовлення технічної документації для складання державних актів на право приватної власності на землю членам колективних сільськогосподарських підприємств;

- ◆ складання державних актів на право приватної власності на землю членам колективних сільськогосподарських підприємств;
- б) підготовчі роботи включають:
  - ◆ збір, систематизацію і аналіз земельно-облікових та статистичних матеріалів;
  - ◆ вивчення і аналіз попередньої проектно-технічної документації, зокрема:
    - ◆ проекту роздержавлення земель;
    - ◆ технічної документації по складанню державних актів на право колективної власності на землю;
    - ◆ технічної документації по паюванню земель;
    - ◆ матеріалів ґрунтових обстежень;
  - ◆ обстеження земель колективних сільськогосподарських підприємств з метою:
    - ◆ визначення площ, необхідних для створення системи позахисних лісових смуг, будівництва протиерозійних гідротехнічних споруд, водоохоронних насаджень тощо;
    - ◆ визначення площ деградованих, малопродуктивних і забруднених орних земель, а також сіножатей, пасовищ, багаторічних насаджень та меліорованих земель, які необхідно трансформувати в менш продуктивні;
  - ◆ уточнення складу земельних угідь та їх площ за результатами обстежень;
  - ◆ уточнення площ і фактичного використання земель запасу і резервного фонду, а також розробка пропозицій (при необхідності) по перерозподілу їх місця знаходження в обмін на рівновеликі (у вартісному виразі) земельні ділянки колективної власності;
  - ◆ вибір земельних ділянок із земель запасу та резервного фонду, придатних за місцем знаходження, ґрунтовим покривом, геоморфологічними умовами для створення громадських пасовищ;

- ◆ уточнення за матеріалами обстеження грошової оцінки земель, що підлягають паюванню, а також вартості та розміру земельної частки (паю) з урахуванням змін, що відбулися у складі угідь та їх площам;
- в) проектні роботи включають розроблення проекту реформування колективного сільськогосподарського підприємства відповідно до Тимчасових методичних рекомендацій щодо формування землеволодінь і землекористувань недержавних сільськогосподарських підприємств в процесі реструктуризації існуючих господарств, схвалених науково-технічною радою Держкомзему України 30 жовтня 1997 р., або розробку Схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї) відповідно до 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, Мінсільгоспроду України та Української академії аграрних наук 04.06.96 р. № 47/172/48 (із змінами, внесеними згідно з наказом Держкомзему, Мінсільгоспроду та УААН від 03.03.98 р. № 23/65/30);
- г) виготовлення технічної документації зі складання державного акта на право приватної власності на землю здійснюється згідно з Інструкцією про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженою наказом Держкомзему України від 04.05.99 р. № 43;
- д) вартість землевпорядних робіт визначається, виходячи з величини базової вартості робіт для одного сільськогосподарського підприємства площею 3000 га (табл. 15.2).

## **8. Розширення приватних підсобних господарств за рахунок земельних часток (паїв)**

Розширення приватних підсобних господарств за рахунок земельних часток (паїв) без створення юридичної особи здійснюється також на підставі Рекомендацій Держкомзему України, затверджених наказом даного Комітету від 30 грудня 1999 р. № 130, розроблених відповідно до Указу Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки” від 3 грудня 1999 р. № 1529.

Рекомендації встановлюють порядок оформлення права власності на землю під час розширення особистих приватних господарств за рахунок земельних часток (паїв) без створення юридичної особи.

Громадяни, які бажають розширити особисті приватні господарства за рахунок земельних часток (паїв) без створення юридичної особи, подають заяви до сільської, селищної, міської, районної у містах ради. До заяви додається сертифікат на право на земельну частку (пай).

*Таблиця 15.2*

***Розрахунок вартості землевпорядних робіт***

<b>Види робіт</b>	<b>Спеціалісти</b>	<b>Затрати, людино-дні / денний виробіток, грн</b>	<b>Всього, грн</b>
1	2	3	4
1. Підготовчі роботи	ГП	6/60	360
	Провідні спеціалісти	7/50	350
	Інженери	3/50	150
	Ґрунтознавці	3/40	120
<b>Всього: 980</b>			



Продовження табл. 15.2

1	2	3	4
2. Проектні роботи	ГП	5/60	300
	Інженери	5/50	250
	Техніки	5/40	200
<b>Всього: 750</b>			
3. Виготовлення технічної документації для складання державних актів	Інженери	10/50	500
	Техніки	10/40	400
	Оператор ЕОМ	8/35	280
<b>Всього: 1180</b>			
<b>Базова вартість разом: 2910</b>			
4. Складання державних актів на право приватної власності на землю (1шт)	Техніки	1,7/40	68
	Оператор ЕОМ	0,5/35	17
<b>Всього: 85</b>			

**Примітка.** До базової вартості вводяться коефіцієнти залежно від площі землекористування та кількості приватних формувань.

#### *Коефіцієнти за площу користування*

Площа, тис га	до 2,0	2,0 – 3,0	Більше 3,0
Значення коефіцієнта	0,8	1,0	1,2

**Коефіцієнти за кількістю створюваних  
приватних формувань**

Кількість приватних формувань	1	2	3	Більше 3
Значення коефіцієнта	0,8	1,0	1,2	1,3

Сільська, селищна, міська, районна у містах рада або її виконавчий орган у дводенний термін розглядає заяви і доручає місцевому державному органу земельних ресурсів внести пропозиції щодо розширення особистих приватних господарств за рахунок земельних часток (паїв).

Місцевий державний орган земельних ресурсів у двадцятиденний термін вносить пропозиції щодо розширення особистих приватних господарств та перенесення їх меж в натуру (на місцевість) на підставі проекту реформування колективного сільськогосподарського підприємства або схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї).

Сільська, селищна, міська, районна у містах рада або її виконавчий орган в восьмиденний термін приймає рішення про виділення земельної частки або її частини в натурі для ведення особистого приватного господарства без створення юридичної особи.

Землевпорядні роботи по виділенню земельної частки або її частини в натурі для ведення особистого приватного господарства та виготовлення державного акта на право приватної власності на землю виконують державні та інші землевпорядні організації відповідно до чинного законодавства.

Рішення про відмову виділення земельної частки або її частини в натурі для розширення особистого приватного господарства, а також залишення заяви громадянина без розгляду більше одного місяця можуть бути оскаржені в суді.

## **9. Приватизація земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти незавершеного будівництва**

Приватизація земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти незавершеного будівництва, здійснюється на підставі вимог Закону України “Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва” від 14 вересня 2000 р.

Покупці об'єктів незавершеного будівництва можуть придбати разом з об'єктами незавершеного будівництва земельні ділянки, відведені в установленому порядку під забудову. За бажанням покупців земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти незавершеного будівництва, надаються їм у довгострокову оренду. Земельні ділянки, що не підлягають продажу відповідно до Земельного кодексу України, надаються в довгострокову оренду з правом першочергового їх придбання орендарем у разі зняття заборони на приватизацію зазначених ділянок.

Юридичним особам інших держав, іноземцям, особам без громадянства, спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням та організаціям за участю іноземних юридичних осіб та іноземців, підприємствам, що повністю належать іноземним інвесторам, іноземним державам, земельні ділянки, на яких знаходяться ці об'єкти, надаються тільки в довгострокову оренду.

Рішення про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва приймаються Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями, органами приватизації в Автономній Республіці Крим (далі – органи приватизації) на підставі переліку об'єктів, що підлягають приватизації. У разі приватизації об'єкта незавершеного будівництва разом із земельною ділянкою рішення про приватизацію такого об'єкта органи приватизації приймають спільно із спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів або його органами на місцях.

Комісія з приватизації об'єктів незавершеного будівництва не утворюється, план їх приватизації не розробляється.

Для включення об'єкта незавершеного будівництва державної форми власності до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, органи, які здійснюють управління відповідними об'єктами незавершеного будівництва, обов'язково подають органам приватизації такі документи:

- ◆ лист-пропозицію щодо приватизації відповідного об'єкта незавершеного будівництва;
- ◆ погодження органу, уповноваженого управляти відповідним державним майном, або витяг з плану приватизації (розміщення акцій) підприємства, до статутного фонду якого не був включений відповідний об'єкт незавершеного будівництва;
- ◆ довідку про наявність та перелік проектно-кошторисної та технічної документації щодо об'єкта незавершеного будівництва, у разі потреби – разом з проектно-кошторисною та технічною документацією;
- ◆ документи про відведення земельної ділянки під об'єкт незавершеного будівництва, а в разі відсутності документа про відведення – пояснення про причини.

Органи приватизації повідомляють органи, які здійснюють управління об'єктами незавершеного будівництва, про включення відповідних об'єктів, що підлягають приватизації, у місячний строк з дня прийняття такого рішення.

Відведення земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, оформляється відповідним рішенням згідно з вимогами законодавства.

У разі відсутності рішення про відведення земельної ділянки в натурі, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, за поданням органів приватизації спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його органи на місцях разом з адміністрацією підприємства, установи, організації, на балансі яких перебуває об'єкт незавершеного будівництва, у місячний строк вживають у встановленому порядку заходів щодо відведення земельної ділянки не-сільськогосподарського призначення, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва.

Роботи, пов'язані з відведенням земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, та підготовкою технічної документації, необхідної для її придбання, а також оформлення державного акта на право власності на землю, виконуються за рахунок коштів, передбачених на підготовку та проведення приватизації.

Вартість земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, визначається спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи його органами на місцях на підставі експертної оцінки.

Порядок укладення договорів купівлі-продажу та оплати вартості об'єкта незавершеного будівництва і земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, визначається законодавством.

Право власності на земельну ділянку, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, виникає після одержання державного акта на право власності на землю, який видається покупцеві за умови сплати ним вартості земельної ділянки. Державний акт на право власності на землю підлягає реєстрації відповідно до законодавства.

Кошти, одержані від продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти незавершеного будівництва, зараховуються до бюджетів відповідних адміністративно-територіальних одиниць, на території яких розташовані приватизовані земельні ділянки.

Покупець об'єкта незавершеного будівництва з моменту придбання об'єкта протягом строку будівництва, визначеного умовами приватизації, звільняється відповідно до закону від плати за землю щодо земельної ділянки, на якій знаходиться цей об'єкт, на строк будівництва, визначений умовами приватизації.

## **10. Приватизація земельних ділянок, на яких розташовані автозаправні станції**

Приватизація земельних ділянок, на яких розташовані автозаправні станції, здійснюється на підставі Указу Президента України "Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню" від 29 грудня 1993 р.

Дана приватизація здійснюється з метою стимулювання діяльності щодо забезпечення населення пально-мастильними матеріалами, встановлення порядку приватизації автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню, і земельних ділянок, на яких ці станції знаходяться, та у відповідності з вимогами ст. 14 Конституції України.

Одночасно з приватизацією автозаправних станцій приватизуються земельні ділянки, на яких вони знаходяться (далі – земельні ділянки).

Право на приватизацію автозаправних станцій та земельних ділянок мають:

- ♦ громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства;
- ♦ юридичні особи, зареєстровані на території України, у статутному фонді яких відсутня частка державної власності;
- ♦ юридичні особи іноземних держав.

Рішення про приватизацію автозаправних станцій приймає Фонд державного майна України, його регіональні відділення чи представництва за участю Державного комітету України по земельних ресурсах, його органів на місцях. Ці рішення є одночасно рішеннями про приватизацію земельних ділянок.

Приватизація автозаправних станцій та земельних ділянок здійснюється шляхом їх продажу на аукціоні. При цьому комісія з приватизації не створюється і план приватизації не розробляється.

Вартість автозаправної станції визначається органом приватизації, виходячи з відповідної вартості з урахуванням індексу інфляції.

Вартість земельної ділянки визначається Державним комітетом України по земельних ресурсах чи його органами на місцях на підставі експертної оцінки.

Початкова ціна продажу на аукціоні визначається комісією, виходячи з вартості автозаправної станції та вартості земельної ділянки і не може бути зменшена в ході аукціону. Склад комісії затверджується Кабінетом Міністрів України.

Порядок укладання договорів купівлі-продажу та оплати автозаправних станцій і земельних ділянок визначається відповідним законодавством. При цьому окрема ціна автозаправної станції та земельної ділянки визначається пропорційно їх початковій вартості, виходячи з остаточної ціни продажу на аукціоні.

Кошти, одержані від приватизації автозаправних станцій та земельних ділянок, за винятком витрат, пов'язаних з їхнім продажем, зараховуються до Державного бюджету України і використовуються на заходи соціального захисту населення.

Після оплати повної ціни продажу автозаправної станції представник Фонду державного майна України, його регіональних відділень чи представництв і новий власник підписують у п'ятиденний термін акт передачі об'єкта, а орган приватизації видає покупцеві свідоцтво про право власності на автозаправну станцію.

Право власності покупця на земельну ділянку настає з моменту реєстрації свідоцтва про право власності на автозаправну станцію місцевим органом Державного комітету України по земельних ресурсах, про що робиться відповідний запис у земельно-кадастрових документах і що посвідчується Державним актом на право власності на землю.

Право власності на приватизовані автозаправну станцію та земельну ділянку охороняється законом, їх власникам гарантується стабільність умов здійснення ними господарської діяльності. Новий власник зобов'язаний зберігати профіль діяльності автозаправної станції не менш як 10 років з моменту укладання договору купівлі-продажу.

## **11. Земельна правосуб'єктність комерційних сільськогосподарських підприємств**

Після проголошення незалежності України здійснено заходи щодо розвитку приватної власності на землю, виникнення нових форм організації сільськогосподарського виробництва, визнання їхньої рівноправності, наділення їх повною господарсько-управлінською самостійністю. Серед цих нових утворень набули поширення і правового визнання ко-

мерційні сільськогосподарські підприємства, якими є такі господарські товариства, як акціонерні та товариства з обмеженою відповідальністю.

За загальним правилом ними визнаються фізичні та юридичні особи приватного права, а також держава (в особі Фонду державного майна України), які утворили такі суб'єкти аграрного підприємництва. Під час створення останніх громадяни та юридичні особи приватного права спочатку стають засновниками, а після державної реєстрації таких відкритих акціонерних товариств (ВАТ) або закритих акціонерних товариств (ЗАТ) ці громадяни та юридичні особи приватного права стають акціонерами і набувають корпоративні права.

Після державної реєстрації аграрних товариств з обмеженою відповідальністю (ТОВ) громадяни та юридичні особи приватного права стають учасниками і також набувають корпоративні права.

Правове становище акціонерного сільськогосподарського товариства визначається нормами Закону України “Про господарське товариство” від 19 вересня 1991 р. та Статутом цього товариства.

Акціонерним визнається товариство, статутний капітал якого поділений на певне число акцій. Акціонери не несуть відповідальності за його зобов'язаннями і несуть ризик збитків, пов'язаних з діяльністю акціонерного товариства, в межах вартості належних їм акцій. Акціонерне товариство, учасники якого можуть відчужувати належні їм акції без згоди інших акціонерів, визнається відкритим; воно має право проводити відкрити підписку на свої акції, що випускає, і їх вільний продаж на встановлених законом умовах. Акціонерне товариство, акції якого розподіляються лише серед його засновників або іншого наперед визначеного кола осіб, називається закритим.

Майнова правосуб'єктність акціонерних сільськогосподарських товариств (АСГТ) безпосередньо пов'язана з правовим режимом майна акціонерних товариств, товариств з обмеженою відповідальністю. Так, відповідно до ст. 12 Закону України “Про господарські товариства” ці товариства є власниками: майна, переданого їм засновниками і учасниками у власність;



продукції, виробленої товариствами внаслідок господарської діяльності; одержаних доходів; іншого майна, набутого на підставах, не заборонених законом.

Вкладами учасників і засновників акціонерних товариств, товариств з обмеженою відповідальністю можуть бути, зокрема, будинки, споруди, обладнання та інші матеріальні цінності, цінні папери, тощо.

Громадяни, які є власниками земельних ділянок, вступаючи в акціонерне товариство, не мають права передавати в дане товариство свої земельні ділянки. Згідно з чинним законодавством вони можуть передавати йому лише право на користування землею.

З наведеної норми Закону “Про господарські товариства” випливає, що суб’єктом права власності на майно може бути як саме товариство, так і громадянин, який передав товариству “право користування” земельною ділянкою, іншим майном та майновими правами.

Оскільки частка участі кожної особи в статутному капіталі повинна бути оцінена, то й право користування земельною часткою (паєм) оцінюється у гривнях. Така оцінка встановлюється угодою учасників сільськогосподарської комерційної організації. Вона враховується паралельно з майновими паями та іншими вкладками членів даної організації.

Крім того, згідно зі ст. 10 згаданого Закону учасник акціонерного товариства відкритого типу практично не обмежений щодо розпорядження своєю часткою в майні цього товариства (він може передати її іншим особам). Тому, на відміну від підприємств кооперативного типу, майно (чи його частка) такого товариства може стати об’єктом права власності необмеженого кола осіб. Практично ця частка у статутному фонді акціонерного товариства може стати об’єктом стягнення за боргами акціонера і, наприклад, фінансово-кредитна установа може стати акціонером такого товариства.

Особливість правосуб’єктності господарських товариств дістає свій прояв в існуванні притаманного тільки цим суб’єктам права на дивіденди. Ця особливість базується на сутності да-

них товариств як об'єднання капіталу інвесторів на основній їх меті – задоволенні інтересів інвесторів (учасників, акціонерів). На відміну від суб'єктів підприємництва корпоративного типу (де, виходячи з суті обов'язковості трудової участі, члени мають право на частину прибутку, залежно саме від трудової участі), в господарських товариствах на підставі ст. 10 Закону України “Про господарські товариства” учасники мають право на одержання дивідендів від участі в статутному фонді з чистого прибутку товариства.

Прибуток товариства утворюється з надходжень від господарської діяльності після покриття матеріальних витрат і витрат на оплату праці. З балансового прибутку підприємства сплачуються відсотки до кредитних банків та по облігаціях, а також вносяться передбачені законодавством України податки та інші платежі до бюджету. Чистий прибуток, одержаний після зазначених розрахунків, залишається у повному розпорядженні товариства, яке відповідно до установчих документів визначає напрями його використання. Зокрема, він може використовуватися на виплату дивідендів акціонерам.

У випадку внесення в статутний фонд сільськогосподарської комерційної організації права користування земельними частками до її установчого договору додається план земельної ділянки і список осіб, що внесли це право.

# Розділ XVI

## Правовий режим земель фізичних і юридичних осіб

---

---

### 1. Правовий режим земель фізичних осіб

Правовий режим земель фізичних осіб – це сукупність правових норм земельного та іншого законодавства. Суб'єктами даного правового режиму є громадяни, які складають основну масу власників і користувачів землі в державі.

Громадяни і організації (юридичні особи) відносяться до різних видів суб'єктів земельного права. Лише декілька загальних ознак у правовому регулюванні використання земель громадянами і організаціями дає змогу в навчальних цілях визначити їх місце в одному розділі даного видання.

До прикладу, згадаємо, що колишній прийнятий поділ форм землекористування на індивідуальне та громадське практично зник. Так само невизначеними виявилися і межі цілей використання землі громадянами й організаціями. Розвиток інституту приватної власності на землю і підприємницької діяльності призвів до того, що як на громадян, так і на організації розповсюджується цілий ряд загальних правових норм, що регулюють відносини стосовно землі як майна. Це є регулювання угод щодо землі, прав і обов'язків власників та користувачів землі тощо. Раніше такої кількості законодавства не існувало.

Проте в даному випадку є і відмінність. Юридичні особи (організації) використовують землю у відповідності з вимогами не лише законодавства, але й установчих документів (уставу чи установчого договору). Це обумовлює земельну правосуб'єктність юридичних осіб. Громадяни ж використовують землю на основі земельної правоздатності, встановленої для них тільки законодавством. Законодавством зафіксовані відмінності і в справлянні платежів за землю та з метою використання землі.

Земельна правоздатність громадян – це здатність мати права і нести певні обов'язки відповідно до земельного законодав-

ства. Отже, правоздатність – це сукупність прав і обов'язків суб'єкта, закріплених правовими нормами.

Відповідно до норм Земельного кодексу України правоздатність громадян складають такі права:

- ◆ мати землю у власності чи користуванні;
- ◆ успадковувати і заповідати землю;
- ◆ реалізовувати права на землю, передбачені законодавством;
- ◆ вчиняти у відповідності з законом угоди щодо земельних ділянок і самостійно приймати участь у зобов'язаннях.

Порушені права власника земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.

До обов'язків власників і користувачів земельних ділянок відносяться:

- ◆ забезпечення ефективного використання землі у відповідності з цільовим призначенням, підвищення її родючості, застосування природоохоронної технології, недопущення погіршення екологічної обстановки на території внаслідок своєї господарської діяльності;
- ◆ додержання вимог законодавства щодо сплачування земельного податку;
- ◆ додержання під час здійснення на земельній ділянці будівництва державних стандартів, норм і правил забудови;
- ◆ своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом, тощо.

Права і обов'язки, що складають земельну правоздатність, виникають у громадянина з народження і зникають після його смерті. Однак реалізувати їх у повному обсязі громадянин може, лише володіючи певною дієздатністю.

Дієздатність – це здібність особи своїми діями створювати для себе права і обов'язки відповідно до законодавства. Дієздатність громадянина у повному обсязі настає під час повноліття, тобто у разі досягнення ним вісімнадцятирічного віку.

Громадяни, що володіють повною дієздатністю, реалізують свої земельні права і обов'язки самостійно чи через посередництво довірених осіб згідно з законодавством.

Дієздатність громадян у віці від чотирнадцяти до вісімнадцяти років у випадках складання угод стосовно землі підлягає загальним вимогам Цивільного кодексу України, відповідно до яких дані угоди можуть бути вчинені з письмової згоди їх законних представників – батьків чи піклувальників.

Недієздатними визнаються громадяни, які внаслідок психічного розладу не можуть розуміти значення своїх дій чи керувати ними. Недієздатним визнає громадянина суд у порядку, встановленому цивільним процесуальним законодавством. Над таким громадянином встановлюється опіка.

Таким чином, якщо громадянин не володіє повною дієздатністю, необхідною для розпорядження земельною ділянкою, від його імені і на підставі законодавства керівництво земельною ділянкою здійснюють його законні представники – батьки, усиновителі, опікуни (для малолітніх і недієздатних), піклувальники (для неповнолітніх від чотирнадцяти до шістнадцяти років та осіб, обмежених у дієздатності). Опікун і піклувальник призначаються органом опіки та піклування за місцем мешкання підопічного.

Закон суворо регламентує дії законних представників підопічного щодо розпорядження його майном. У відповідності з нормами Цивільного кодексу України доходи підопічного громадянина від управління його майном витрачаються опікуном або піклувальником в інтересах підопічного і з попереднього дозволу органу опіки і піклування. Крім того, опікун не має права без попереднього дозволу органу опіки і піклування вчиняти, а піклувальник давати дозвіл на укладання угод стосовно відчуження, в тому числі і обміну чи дарування майна підопічного, здавання його в оренду, заставу, угод, що тягнуть за собою відмову від належних підопічному прав, поділ його майна, а також вчинення інших угод, що призводять до зменшення майна підопічного. Опікун, піклувальник, їх подружжя та близькі родичі не мають права укладати угоди з підопічним, за

винятком передавання майна підопічному в якості подарунка чи в безоплатне користування, а також представляти підопічного під час укладення угод чи ведення судових справ між підопічним і дружиною опікуна або піклувальника і його близькими родичами.

Все це однаково відноситься і до управління земельною ділянкою, що знаходиться у власності недієздатної особи. Нагляд за діяльністю опікунів і піклувальників здійснюється органами опіки і піклування.

Земельне право виділяє декілька видів використання землі громадянами, зокрема:

- ◆ для ведення приватного підсобного господарства;
- ◆ для ведення садівництва, городництва, тваринництва, сінокосіння і випасання худоби;
- ◆ житлового, дачного і гаражного будівництва;
- ◆ для ведення іншої, крім приватного підсобного господарства, підприємницької діяльності.

До різновидності використання земель громадянами відносяться і використання службових земельних наділів, хоча в загальний перелік це використання традиційно не включається, а розглядається в межах правового режиму земель промисловості і транспорту.

Згідно з нормами Земельного кодексу України громадяни можуть одержувати земельні ділянки у власність для ведення приватного підсобного господарства без створення юридичної особи. Земельні ділянки надаються громадянам із земель, що знаходяться в розпорядженні місцевих органів влади. Це можуть бути землі населених пунктів або землі запасу, придатні для сільськогосподарського використання.

Громадяни набувають право власності на земельні ділянки у разі придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; одержання у спадщину; виділення в натурі належної їм земельної частки (паю) внаслідок паювання земель недержавних сільськогосподарських підприємств. Громадяни набувають та-

кож право приватної власності на земельні частки (паї) внаслідок паювання земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

Відзначальною ознакою земельних ділянок, що надаються для ведення приватного підсобного господарства, є їх розташування, як правило, біля будинку. Але законодавством допускається можливість надання частини земельної ділянки за межами житлової зони населеного пункту. Це можливо у разі компактної забудови населених пунктів відповідно до їх генеральних планів та проектів планування і забудови. Землі для ведення приватного підсобного господарства надаються громадянам тими органами місцевої адміністрації, у віданні яких знаходяться дані земельні ділянки.

Органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади відповідно до їх компетенції можуть надавати в оренду земельні ділянки для випасання худоби і заготівлі сіна жителям сіл, селищ і міст за рахунок земель права державної і комунальної власності.

Громадянам із земель права державної і комунальної власності передаються у власність або надаються в оренду земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва. Громадяни використовують земельні ділянки, надані їм для садівництва, для закладання насаджень дерев і кущів, винограду, хмелю, спорудження необхідних будинків, будівель і споруд тощо.

Окремим громадянам за їх бажанням можуть надаватись в оренду земельні ділянки для городництва із земель державної і комунальної власності. Закладання багаторічних плодкових насаджень на земельних ділянках, наданих для городництва, а також спорудження капітальних будівель і споруд не допускається. У разі необхідності на даних земельних ділянках можуть будуватися тимчасові споруди для зберігання інвентаря та захисту від негоди. Після закінчення строку оренди земельної ділянки, наданої для городництва, побудовані тимчасові споруди підлягають знесенню власниками цих споруд за їх рахунок.

### **1.1. Земельні правовідносини у приватному підсобному господарстві**

Земельна правосуб'єктність приватних підсобних господарств громадян (ППГГ) має ґрунтовну правову базу, чітко окреслений суб'єктивний склад із відповідним розмежуванням легальних форм одержання земельних ділянок і правовим оформленням цієї правосуб'єктності, і знаходить свій вияв через реалізацію цими суб'єктами земельних та інших, пов'язаних із земельними, прав та обов'язків.

Безпосереднім носієм земельних прав у ППГГ є фізичні особи, яким надано земельні ділянки для ведення господарства, а не ППГГ. Згідно з Конституцією і Земельним кодексом України носієм земельних і пов'язаних з ними прав та обов'язків у ППГГ є громадяни України. Ними можуть бути також іноземці та особи без громадянства. Залежно від громадянства особи законодавство України розмежує легальні форми виникнення земельної правосуб'єктності у цих фізичних осіб і форми закріплення їхніх прав на земельні ділянки.

Так, відповідно до норм Земельного кодексу тільки громадяни України мають право на одержання у власність земельних ділянок, зокрема для ведення свого приватного підсобного господарства, для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка) тощо. Громадяни України мають право отримувати земельні ділянки для ведення підсобного господарства з правом власності, користування (безстрокового, строкового, в тому числі й на умовах оренди). Виходячи з вимог Земельного кодексу, іноземні громадяни і, відповідно, особи без громадянства та біпатриди мають право отримати земельні ділянки для ведення ППГГ тільки на умовах права користування (постійного чи строкового, в тому числі й на умовах оренди).

Земельна правосуб'єктність ППГГ залежно від громадянства, а вже потім від бажання фізичних осіб, виникає: для громадян України за наявності у них Державного акта на право приватної власності на земельну ділянку; для громадян Украй-



ни, що мають оформлені ділянки у користування – за наявності Державного акта на право постійного користування нею чи договору оренди. Форми цих Державних актів затверджені постановою Верховної Ради України від 13 березня 1992 р., а форма договору – постановою Кабінету Міністрів України від 17 березня 1993 р.

Для ведення ППГГ, індивідуального житлового будівництва громадяни можуть одержати земельні ділянки в розмірах, визначених Земельним кодексом України. Так, для ведення підсобного господарства за рішенням сільської, селищної, міської ради земельні ділянки передаються безоплатно у власність в межах населених пунктів у розмірах, визначених у земельно-облікових документах.

За бажанням громадян їм додатково можуть надаватись у користування земельні ділянки, загальна площа яких не повинна перевищувати 1 га. Збільшення розмірів земельних ділянок до 2 га може мати місце за умови погодження з обласною радою народних депутатів. Водночас Указом Президента України від 10 листопада 1994 р. “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” при приватизації землі граничний розмір загальної площі земельної ділянки, що може бути у приватній власності громадянина, не повинен перевищувати норм, встановлених Земельним кодексом для селянських (фермерських) господарств.

Дещо в іншому розмірі земельні ділянки надаються для індивідуального житлового будівництва. Так, за рішенням сільської, селищної, міської ради громадянам передаються у власність або надаються в користування земельні ділянки, зокрема для спорудження індивідуальних житлових будинків і господарських приміщень. Розмір ділянок для зведення та обслуговування житлового будинку, господарських приміщень і споруд (присадибна ділянка) має бути не більше: у сільських населених пунктах – 0,25 га, селищах міського типу – 0,15 га, для членів колективних сільськогосподарських підприємств і працівників радгоспів – не більше 0,25 га, а в містах – 0,1 га.

У разі здійснення компактної забудови сільських населених пунктів сільська рада надає громадянам біля їх житлових будинків (квартир) присадибні земельні ділянки у меншому розмірі, а решту – за межами житлової зони населеного пункту. Так, Правилами забудови сільських населених пунктів (п.43) за компактної їх забудови, а також для зменшення виплат на благоустрій та інженерні комунікації рекомендовано відводити біля будинку приквартирні земельні ділянки в таких розмірах: для одноквартирних будинків – 0,08–0,12 га (на поливних землях – 0,06–0,08 га); для двоквартирних одно- та двоповерхових будинків – 0,06–0,08 га (на поливних землях вони не надаються); для блокових багатоквартирних будинків (3 квартири та більше) – 0,03–0,06 га (на поливних землях не надаються). Решта присадибної ділянки відводиться в межах житлової зони. При цьому важливо, щоб ця решта надавалася або як на найтриваліший строк (що оформлюється відповідним письмовим договором), або в порядку ст.56 Земельного кодексу у власність чи в безстрокове користування (що також слід оформляти відповідними державними актами).

Земельний кодекс передбачає можливість продажу державних земельних ділянок громадянам. Так, їм за плату передаються у власність для ведення селянського (фермерського) господарства земельні ділянки, розмір яких перевищує середню земельну частку. Можливість продажу державою земельних ділянок для ведення підсобного господарства земельним законодавством прямо не передбачена. Проте це не позбавляє громадян України права купувати в інших громадян України земельні ділянки, на які є установчі документи про передачу їх у приватну власність громадян.

Законодавством встановлено єдині за змістом права для всіх власників земельних ділянок і землекористувачів. Так, згідно з Земельним кодексом вони мають право самостійно господарювати на землі; наділені правом власності на вироблену сільськогосподарську продукцію і доходи від її реалізації, можуть використовувати у встановленому порядку для потреб господарства наявні на земельній ділянці загальнопоширені

корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти, а також експлуатувати інші корисні властивості землі: зводити житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі й споруди за погодженням із сільською, селищною, міською радою. Зведення на орендованій земельній ділянці приміщень виробничого та невиробничого призначення, у тому числі житла, орендарі погоджують із сільською, селищною, міською, районною радою або іншим орендодавцем. Їхньою власністю є посіви й посадки сільськогосподарських культур і насаджень. Вони мають право одержати від нового власника землі, землекористувача або місцевої ради компенсацію за підвищення родючості ґрунтів у разі вилучення або добровільної відмови від земельної ділянки. Громадянин України, якому земельна ділянка належить за правом приватної власності, може укладати договір застави з кредитною установою.

Усі власники (в тому числі співвласники) земельних ділянок і землекористувачі зобов'язані забезпечувати використання землі відповідно до цільового призначення та умов її надання; ефективно використовувати землю згідно з проектом внутрішньогосподарського землеустрою, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, не допускати погіршення екологічної обстановки на території внаслідок своєї господарської діяльності; здійснювати комплекс заходів щодо охорони земель; своєчасно вносити земельний податок або орендну плату за землю; не порушувати прав власників інших земельних ділянок і землекористувачів, у тому числі орендарів; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних систем тощо.

Земельним законодавством врегульовано питання про поновлення земельних прав громадян, що ведуть ППГГ, як прав власників земельних ділянок, так і землекористувачів. Порушені їхні права підлягають поновленню, що здійснюється радами відповідно до їх компетенції, судом, арбітражним судом або третейським судом.

Однією з важливих умов нормального ведення ППГГ є встановлені законодавством гарантії прав власників земельних діля-

нок і землекористувачів. Так, вилучення (викуп) земельних ділянок у громадян для державних або громадських потреб – будівництва на них підприємствами, установами і організаціями житлових, виробничих та інших споруд – провадиться після виділення власникам вилучених ділянок нових, в іншому місці з повним відшкодуванням інших збитків.

Громадянам, які не мають у власності або в користуванні земельних ділянок для ППГГ, а також громадянам, які мають земельні ділянки інших розмірів, ніж це встановлено Земельним кодексом, можуть надаватися в користування земельні ділянки для індивідуального городництва. Громадянам, які мають у власності худобу, надаються земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби. Розміри земельних ділянок, що надаються їм у користування, не повинні перевищувати: для городництва – 0,15 га, для сінокосіння й випасання – 1 га.

## **2. Правовий режим земель юридичних осіб**

### **2.1. Правові форми використання земель юридичними особами**

Використання земель та інших природних ресурсів юридичними особами може здійснюватися на праві колективної і приватної власності на землю та права природокористування, в тому числі орендного. Основними користувачами земель сільськогосподарського призначення є колективні та інші сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи і акціонерні товариства, а також сільськогосподарські науково-дослідні й навчальні заклади.

На праві колективної власності можуть використовуватись землі, які передаються безкоштовно колективним сільськогосподарським підприємствам, кооперативам, акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств. Передача ділянок у колективну власність провадиться місцевими радами, на території яких вони розташовані. Разом з тим, не можуть переда-

ватися у таку власність землі загального користування населених пунктів, землі гірничодобувної промисловості, єдиної енергетичної системи, транспорту, зв'язку, оборонного, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, лісового фонду, за винятком невеликих ділянок до 5 га; водного фонду, за винятком невеликих ділянок до 3 га, земельних ділянок, що входять до складу сільськогосподарських угідь, та землі сільськогосподарських науково-дослідних установ, навчальних закладів тощо. Розпорядження землями, які перебувають у колективній власності, здійснюється за рішенням загальних зборів колективу співвласників.

Кожний член колективу сільськогосподарського підприємства, кооперативу, акціонерного товариства має право на земельну частку (пай) землі, яка перебуває у власності відповідного підприємства, кооперативу, товариства. Це право посвідчується Сертифікатом на право на земельну частку (пай) із зазначенням у ньому розміру частки в умовних кадастрових гектарах та вартісному виразі, що може бути об'єктом купівлі-продажу, міни, дарування, успадкування й застави. В той же час ці особи можуть безперешкодно вийти з відповідного підприємства, кооперативу, товариства та одержати безкоштовно у приватну власність належний їм пай у натурі на місцевості і отримати на цю частку Державний акт на право приватної власності на землю.

Разом з тим, власникам таких земель можуть передаватися для використання ділянки для сільськогосподарських цілей на праві постійного або тимчасового користування, у тому числі на праві орендного використання земель.

Розміщення об'єктів внутрішньогосподарського будівництва на землях сільськогосподарських кооперативів, підприємств, товариств проводиться відповідно до затверджуваних проектів внутрішньогосподарського землеустрою. Однак, як правило, не допускається використання для будівництва цих об'єктів зрошувальних і осушених земель, ріллі, ділянок, зайнятих багаторічними плодовими насадженнями, тощо.

Поширеною формою використання природних ресурсів суб'єктами сільського господарства є право користування зем-

лею, водами, лісами, надрами та іншими природними ресурсами. Сільськогосподарським державним, кооперативним та іншим господарюючим підприємствам, установам і організаціям земля у користування надається для сільськогосподарських цілей, несільськогосподарським підприємствам, установам і організаціям надаються землі сільськогосподарського призначення для ведення підсобного господарства, а громадянам та їх об'єднанням – для городництва, сінокосіння і випасання худоби, ведення підсобного господарства тощо. Ст. 38 Закону “Про охорону навколишнього природного середовища” передбачає, що використання природних ресурсів здійснюється у загальному і спеціальному порядку. Громадянам, зайнятим у сільському господарстві, гарантується право загального використання природних ресурсів для задоволення життєво необхідних потреб (естетичних, оздоровчих, рекреаційних, матеріальних тощо) безоплатно, без закріплення цих ресурсів за ними та надання відповідних дозволів, за винятком обмежень, передбачених законодавством України.

Для спеціального використання земель та інших природних ресурсів сільськогосподарським підприємствам, установам організаціям передаються у встановленому порядку землі та інші природні ресурси у власність або надаються у користування чи оренду на підставі спеціальних дозволів, зареєстрованих у відповідних органах місцевої виконавчої влади, за плату для здійснення виробничої та іншої діяльності, а у випадках, передбачених законодавством, на пільгових умовах.

Чинне законодавство передбачає такі види використання природних ресурсів: право землекористування, водокористування, лісокористування, право користування надрами, корисними копалинами місцевого значення, торфом тощо, право користування тваринним світом для потреб сільського господарства. Право користування землею може бути постійним або тимчасовим з встановленням строку до трьох років (короткостроковим) та від трьох до десяти років (довгостроковим). Зокрема, громадянам можуть надаватися в користування земельні ділянки для індивідуального городництва у розмірі, що не пе-

ревищує 0,15 га. Кооперативам громадян надаються ділянки для колективного городництва. Якщо громадяни мають у власності худобу, то їм надаються в користування ділянки для сінокошіння і випасання худоби у розмірі, який не перевищує 1 га.

Користування водами для потреб сільського господарства здійснюється у порядку загального і спеціального водокористування. Під час зрошення земель сільськогосподарського призначення водокористувачі повинні здійснювати заходи щодо попередження підтоплення, заболочення, засолення та забруднення земель. Для зрошення таких земель використовуються води, якість яких повинна відповідати встановленим нормативам. Зрошення сільськогосподарських угідь та скидання дренажних вод у водні об'єкти провадиться на підставі дозволу на спеціальне водокористування. Зрошення цих угідь стічними водами може дозволятися тільки органами охорони навколишнього природного середовища за погодженням з органами санітарного і ветеринарного нагляду.

У разі проведення осушення земель сільськогосподарського призначення слід вживати заходів щодо запобігання деградації та вітрової ерозії цих земель, а також погіршення стану водних об'єктів.

Для потреб сільського господарства можуть здійснюватися такі види використання земель лісового фонду та лісокористування: заготівля деревини, другорядних лісових матеріалів, побічні лісокористування. Заготівля деревини у порядку спеціального використання може здійснюватися під час рубок головного користування в стиглих деревостанах, у виняткових випадках – у перестигаючих деревостанах у лісах другої групи та інших рубок (санітарної, з метою прокладення просік, реконструкції деревостанів, лісовідновних робіт тощо) за лісорубним квитком чи ордером, що видаються органами, які ведуть лісове господарство.

Найбільш поширеними є побічні лісові користування: випасання худоби, розміщення пасік, заготівля сіна, деревних соків, дикорослих плодів, горіхів, грибів, ягід, лісової підстилки та очерету на підставі лісових квитків. Для заготівлі сіна і ви-

пасання худоби постійним лісокористувачам щороку визначаються земельні ділянки лісового фонду на підставі лісовпровадження або спеціального обстеження.

Використання надр суб'єктами, що ведуть сільське господарство, може здійснюватися шляхом користування ними для своїх господарських і побутових потреб, не пов'язаних з добуванням корисних копалин, користування з метою добування для своїх потреб корисних копалин місцевого значення і торфу без надання гірничих відводів та промислове розроблення таких копалин і торфу на підставі гірничих відводів.

Зокрема, вони мають право в межах наданих їм земельних ділянок користуватися надрами для своїх господарських та побутових потреб шляхом видобування корисних копалин місцевого значення без отримання спеціальних дозволів (ліцензій). Користування з метою добування таких копалин і торфу без надання гірничого відводу дозволяється за умови, що це має здійснюватися в межах наданих ділянок загальною глибиною розробки до 2 м і прісних підземних вод до 20 м. У випадках застосування спеціальних технічних засобів користування надрами має погоджуватися з місцевими радами народних депутатів та органами Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки на місцях.

Відповідно до законодавства допускається використання сільськогосподарськими підприємствами, кооперативами та акціонерними товариствами корисних властивостей життєдіяльності тварин – природних санітарів середовища, запилювачів рослин, а також використання тварин з метою одержання продуктів їх життєдіяльності (меду і воску диких бджіл тощо) без їх вилучення та знищення, погіршення середовища перебування і без заподіяння їм шкоди.

Не виключаються й інші види користування тваринним світом для потреб сільськогосподарського виробництва – добування диких тварин з метою утримання і розведення у неволі чи напівневільних умовах, ведення рибальства у рибогосподарських водоймах, в тому числі – і на умовах оренди тощо.



## **2.2. Земельні правовідносини в селянському (фермерському) господарстві**

Відповідно до Земельного кодексу України суб'єктом земельних правовідносин є громадянин, який займається веденням селянського (фермерського) господарства. З урахуванням цього земельні ділянки можуть передаватись у приватну власність або надаватись у користування постійне чи строкове, в тому числі й на умовах оренди. Правом на одержання земельної ділянки у власність наділені лише громадяни України. Іноземні громадяни та особи без громадянства його не мають.

Передача земельних ділянок у приватну власність та надання їх у користування, в тому числі на умовах оренди, здійснюються сільськими, селищними, міськими і районними радами. Орендодавцями можуть бути також власники землі (колективні сільськогосподарські підприємства і громадяни). Передаються у приватну власність або надаються в користування ділянки із земель запасу, а також земель, вилучених у встановленому порядку. Така акція щодо земельних ділянок, які перебувають у приватній власності або користуванні, проводиться лише після їх вилучення (викупу).

Постановою Верховної Ради України від 20 грудня 1991р. "Про порядок введення в дію Закону України "Про селянське (фермерське) господарство" місцевим радам доручено вирішити питання про вилучення із земель колгоспів, радгоспів та інших сільськогосподарських підприємств і організацій, диференційовано 7–10 відсотків сільськогосподарських угідь і про передачу їх до складу земель запасу, а також забезпечити надання ділянок із запасу громадянам, які бажають організувати селянське (фермерське) господарство.

Заяви громадян про передачу їм земельних ділянок у власність або користування відповідна рада розглядає в місячний строк. При позитивному вирішенні питання вона замовляє за рахунок Українського державного фонду підтримки селянських (фермерських) господарств державній землевпорядній організації розроблення проекту їх відведення.

У разі відмови ради це питання вирішується вищестоящою радою, а якщо й вона відмовить, – судом.

Певні особливості мають місце і при відведенні земельних ділянок членам колективних сільськогосподарських підприємств, які виявили бажання вийти зі складу останніх і зайнятись веденням селянського (фермерського) господарства. За рішенням відповідної ради таким особам передаються у власність або надаються в користування ділянки із земель запасу, а в разі їх відсутності – з придатних для сільськогосподарського виробництва земель зазначених підприємств, але без порушення цілісності інших господарств. Розмір земельної ділянки в таких випадках визначається на рівні частки члена колективного сільськогосподарського підприємства.

Для ведення селянського (фермерського) господарства можуть передаватись у приватну власність або надаватись у користування такі земельні ділянки, розмір яких перевищує 50 га сільськогосподарських угідь і 100 га всіх земель. Конкретні розміри ділянок у межах цих норм визначають сільські, селищні, міські, районні ради. При цьому враховуються регіональні особливості та можливості обробітку виділених земель переважно членам селянського (фермерського) господарства. Для виробничих цілей громадяни мають право додатково орендувати земельні ділянки, розмір яких може обмежуватись договором оренди або рішенням відповідної ради. З метою збереження цілісності селянського (фермерського) господарства встановлено, що земельні ділянки громадян, які ведуть таке господарство, поділові не підлягають.

Відповідно до вимог Земельного кодексу України власники земельних ділянок, переданих їм радами, не можуть протягом шести років від часу набуття права власності продавати або іншим способом відчужувати їх. Проте вони можуть успадковуватись або передаватись радам на тих же умовах, на яких були одержані. За наявності поважних причин суд може скоротити зазначений строк за заявою власника.

Громадяни, у власності яких є земельні ділянки, мають право надавати в оренду останні без зміни їх цільового призначення на строк до трьох років, а в разі тимчасової непрацездатності, призову на дійсну військову службу до Збройних Сил України, вступу до навчального закладу – на строк до п'яти років. У разі успадкування земельних ділянок неповнолітніми допускається їх надання в оренду під контролем місцевих рад на строк до досягнення спадкоємцями повноліття.

Громадянин, який веде селянське (фермерське) господарство на земельній ділянці, наданій йому в постійне користування, може в разі втрати працездатності або досягнення пенсійного віку за рішенням відповідної ради надати її в тимчасове користування одному з членів своєї сім'ї, який спільно з ним веде господарство. За відсутності таких осіб він може передати земельну ділянку в тимчасове користування іншим членам сім'ї, які не ведуть разом з ним господарства, але бажають його вести, мають необхідну кваліфікацію і досвід роботи, а також іншим особам, які беруть участь у веденні цього господарства.

У разі тимчасової втрати працездатності або наявності інших поважних причин громадянин може надати земельну ділянку зазначеним вище особам у тимчасове користування на підставі договору.

Використання землі в Україні є платним. Власники земельних ділянок, в тому числі й фермери та землекористувачі щорічно сплачують плату за землю у вигляді земельного податку або орендної плати, розмір якої визначається з урахуванням якості та місцезнаходження цих ділянок на підставі кадастрової оцінки земель.

Порядок оподаткування і середні ставки земельного податку та граничні розміри орендної плати за землю встановлені Законом "Про плату за землю". В ньому зафіксовані ставки земельного податку з 1 га ріллі та багаторічних насаджень і ставки податку з 1 га сіножатей і пасовищ по областях у національній валюті України. Відповідно до цього Закону (ст.11) новостворювані селянські (фермерські) господарства звільня-

ються від плати за земельні ділянки протягом трьох років від часу їх передачі у власність або надання в користування.

Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за взаємною домовленістю сторін у договорі оренди. У разі оренди земель сільськогосподарського призначення розмір цієї плати не може перевищувати розміру земельного податку, що збирається за такі самі землі.

# Розділ XVII

## Правовий режим земель житлової і громадської забудови

---

---

### 1. Поняття і склад земель житлової і громадської забудови

У відповідності з нормами Земельного кодексу України до земель житлової і громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлових будинків, інших громадських будівель і споруд, а також об'єктів загального користування.

До складу земель житлової і громадської забудови входять земельні ділянки:

- ◆ житлової і громадської забудови, зайняті жилими, культурно-побутовими, адміністративними, культовими та іншими спорудами, будівлями;
- ◆ загального користування, зайняті майданами, вулицями, дорогами, переїздами, набережними, парками, лісопарками, скверами, бульварами, водоймищами, пляжами та іншими об'єктами, і призначенні для задоволення громадських потреб населення;
- ◆ промислової, комерційної і комунальної забудови, зайняті промисловими, комунально-складськими та іншими виробничими об'єктами;
- ◆ транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, зайняті будівлями і спорудами, залізничного, автомобільного, річкового, моського, повітряного та трубопровідного транспорту, магістралями інженерної інфраструктури і зв'язку;
- ◆ особливо охоронних територій і об'єктів природно-заповідного, природоохоронного, рекреаційного та історико-культурного призначення, зайняті пам'ятниками природи, природними парками, національними парками і дендрологічними парками, ботанічними садами, лісами, що використовуються для організованого масового відпо-

чинку населення і туризму, і також землі із джерелами, що володіють природними лікувальними властивостями, і землі, на яких розташовані пам'ятники історії і культури, музеї-заповідники, музеї-садиби;

- ♦ водних об'єктів, зайнятих поверхневими водотоками, замкнутими водоймами, поверхневими водоймами, акваторіями, водоохоронними зонами, гідротехнічними та іншими водогосподарськими спорудами;
- ♦ сільськогосподарського використання, зайняті сільськогосподарськими угіддями, а також будівлями і спорудами, що обслуговують потреби сільськогосподарського виробництва.

Склад і правовий режим міст і селищ міського типу в принципі однакові. До останніх віносяться також робітничі, курортні і дачні селища.

На землях житлової і громадської забудови дозволяється будівництво будинків, будівель і споруд відповідно до законодавства та державних стандартів, норм, а також місцевих правил забудови. Дана забудова повинна здійснюватися згідно з вимогами генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою.

Громадянам за рішенням сільської, селищної, міської ради із земель права комунальної власності або за рішенням місцевої державної адміністрації із земель права державної власності можуть передаватися у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для спорудження індивідуальних житлових будинків, господарських будівель і гаражів.

Житловим, житлово-будівельним кооперативам за рішенням сільської, селищної, міської ради із земель права комунальної власності, а за рішенням місцевих державних адміністрацій – із земель права державної власності можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися у довгострокову оренду земельні ділянки для житлового будівництва, розмір яких встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації. Гаражно-будівельні кооперативи можуть отримувати земельні ділянки у власність або користування на умовах оренди.

Прибудинкові земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, що перебувають у державній або комунальній власності, надаються в постійне користування організаціям або будинковим кооперативам, які здійснюють управління цими будинками.

У разі приватизації багатоквартирних житлових будинків і утворення при цьому житлового товариства, прибудинкові земельні ділянки передаються безоплатно у власність або надаються в оренду цим товариствам на їх вибір.

Порядок використання прибудинкових земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, визначається спеціально уповноваженими органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів та з питань містобудування і архітектури.

На землях населених пунктів забороняється діяльність, яка суперечить їх призначенню або може негативно вплинути на здоров'я населення, яке проживає на цих територіях.

З метою забезпечення ефективного використання земель, сприятливих санітарних і екологічних умов проживання населення на землях поселень здійснюється зонування правового режиму їх використання, яке визначається законом.

Громадяни і юридичні особи, яким належить нерухоме майно та земельна ділянка на праві спільної власності, володіють, користуються і розпоряджаються нею спільно.

Використання та розпорядження земельною ділянкою, що належить громадянам і юридичним особам на праві спільної часткової власності, визначається співвласниками нерухомого майна і земельної ділянки пропорційно розміру їх часток у спільній власності. Якщо згоди на використання та розпорядження спільної земельної ділянки не досягнуто, спір вирішується судом.

Крім висвітлених вище основних вимог Земельного кодексу України головні напрями містобудівної діяльності та регулювання земельних відносин визначені також Законом України "Про основи містобудування" від 16 листопада 1992 р.

Відповідно до вимог цього Закону під час здійснення містобудівної діяльності повинні бути забезпечені:

- ◆ розроблення містобудівної документації, проектів конкретних об'єктів згідно з державними стандартами, нормами і правилами, архітектурно-планувальними завданнями і технічними умовами;
- ◆ розміщення і будівництво об'єктів відповідно до затверджених у встановленому порядку містобудівної документації та проектів цих об'єктів;
- ◆ збереження і відновлення пам'яток архітектури і містобудування, природного ландшафту та охорона навколишнього середовища;
- ◆ урахування законних інтересів та вимог власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва;
- ◆ інформування через засоби масової інформації громадян про плани перспективного розвитку територій і населених пунктів, розміщення важливих містобудівних об'єктів;
- ◆ участь громадян, об'єднань громадян в обговоренні містобудівної документації, проектів окремих об'єктів і внесення відповідних пропозицій до державних органів, органів місцевого та регіонального самоврядування, підприємств, установ і організацій.

Регулювання земельних відносин у містобудуванні здійснюється відповідно до земельного законодавства.

Визначення територій і вибір земель для містобудівних потреб здійснюється на підставі затвердженої містобудівної документації та планів земельно-господарського устрою.

Землі, визначені для перспективного розвитку населених пунктів, споруджених конкретних об'єктів, до часу їх вилучення (викупу) і надання для містобудівних потреб використовуються власниками землі, землекористувачами відповідно до земельного законодавства.

Сільські, селищні та міські ради користуються переважним правом викупу земель, будинків і споруд, передбачених затвер-



дженою містобудівною документацією для розвитку населених пунктів та інших громадських потреб.

Державний контроль за використанням і забудовою земель, визначених для містобудівних потреб, забезпечення можливості здійснення на них запланованої містобудівної діяльності провадиться органами державної виконавчої влади, органами місцевого та регіонального самоврядування, спеціально уповноваженими на це державними органами та їх підрозділами на місцях.

Забудова земельних ділянок, що надаються для містобудівних потреб, здійснюється після виникнення права власності чи права користування земельною ділянкою у порядку, передбаченому земельним законодавством, та одержання дозволу на виконання будівельних робіт.

## **2. Управління землями житлової і громадської забудови**

У зв'язку з тим, що землі житлової і громадської забудови перебувають у віданні міських, селищних і сільських державних і виконавчих органів, вони здійснюють управління: планують і організують експлуатацію земель, надають і вилучають земельні ділянки. Підприємство, яке бажає отримати землю, повинно перш за все звернутись в місцеву адміністрацію за місцем знаходження земельної ділянки. Ці ж органи ведуть також державний облік землі і контроль за її правильним використанням, розглядають конфлікти, пов'язані з використанням земельної ділянки.

Органи державної влади і управління встановлюють в межах своєї компетенції порядок здійснення містобудівної діяльності на своїх територіях і забезпечують захист прав та інтересів її учасників, які охоронюються законом. Вони контролюють дотримання нормативних актів у напрямку фінансування містобудівної діяльності, результати експертизи і реалізацію містобудівної документації, а також погоджують питання формування промислових, рекреаційних та інших функціональних

зон і об'єктів, використання природних ресурсів, охорони історико-культурної спадщини і навколишнього середовища.

В свою чергу органи місцевого самоврядування відповідно до погодженої і затвердженої в установленому порядку містобудівною документації забезпечують її реалізацію у визначені строки, дотримання містобудівних нормативів.

Державне регулювання містобудівної діяльності забезпечується:

- ◆ управлінням державними капітальними вкладеннями в створення і розвиток соціальної і промислової інфраструктур;
- ◆ регулюванням податкової політики;
- ◆ наданням дотацій, субсидій, субвенцій, інших бюджетних і позабюджетних видів фінансової і матеріальної допомоги на розвиток об'єктів містобудівельної діяльності;
- ◆ контролем за дотриманням містобудівельних нормативів і стандартів;
- ◆ здійсненням антимонопольних заходів приватизації об'єктів державної власності, в тому числі об'єктів незавершеного будівництва;
- ◆ проведенням експертизи, в тому числі технічної і екологічної, містобудівельної документації.

Питання розвитку і благоустрою міста (селища), покращання навколишнього середовища вирішуються у відповідних планах і проектах, які являються містобудівними документами. До таких документів відносяться:

- ◆ генеральна схема розселення, природовикористання і територіальної організації виробничих сил України;
- ◆ схеми і проекти районної планіровки, адміністративно-територіальних утворень;
- ◆ генеральні плани міст, інших поселень і їх систем;
- ◆ проекти міської і селищної адміністративної межі, а також сільських поселень;
- ◆ генеральні плани територій, підвідомчих сільським (районним) адміністраціям, а також промислових, рекреаційних та інших функціональних зон;

- ◆ територіальні комплексні схеми охорони природи і природовикористання зон інтенсивного господарського освоєння;
- ◆ проекти детального планування громадського центру, житлових районів, магістралей міст;
- ◆ проекти забудови кварталів і ділянок міст та інших поселень.

Кожний вид містобудівної документації відповідає конкретним об'єктам містобудівної діяльності, виконується в певному масштабі, має своє призначення і зміст, а також порядок проведення експертизи, затвердження і погодження, установлений Кабінетом Міністрів України згідно з містобудівельним законодавством.

Затверджена містобудівна документація обов'язкова для виконання всіма учасниками містобудівельної діяльності. Містобудівна документація розробляється, як правило, на конкурсній основі, являється власністю замовника і передається в розпорядження відповідних органів архітектури та містобудівництва.

Схема і проект районного планування охоплює територію одного, декількох адміністративних районів, цілої області тощо. В схемах районного планування науково погоджуються і уточнюються основи перспективного розвитку району, області. В них передбачається організація комплексного територіального розміщення і розвитку об'єктів народного господарства, міст і селищ, а також планомірного і раціонального використання і охорони природних ресурсів. Строк дії схеми районного планування буває досить довгим (25 років).

Генеральний план міста, іншого поселення, території, підвідомчої міській (районній) адміністрації, являється основним юридичним документом, що визначає в інтересах населення умови проживання, напрямки і межі територіального розвитку, функціональне зонування, забудову і благоустрій території, збереження історико-культурної і природної спадщини.

Генеральні плани визначають також основні напрями експлуатації земель; їх цільову приналежність, розміщення жит-

лових районів, промислових центрів та місць відпочинку; поверховість будівництва, захисні санітарні зони тощо. Генеральні плани затверджуються на 25–30 років, вони покликані забезпечити оптимальну організацію земель житлової і громадської забудови.

Проекти детального планування розробляються на основі генерального плану і охоплюють окремі частини міста (селища): житлові та промислові райони, загальноміські центри, зони відпочинку і екологічного захисту. Такі проекти розраховані на 3–5 років.

Особливості правової охорони земель житлової і громадської забудови полягають в тому, що під час розміщення, проектування, будівництва та введення в дію нових і реконструйованих об'єктів, будівель і споруд, а також впровадження нових технологій повинно передбачатися додержання екологічних та санітарно-технічних вимог щодо охорони земель.

Введення в дію об'єктів і застосування технологій, що не забезпечують вимог захисту земель від деградації або порушення, забороняється.

Розміщення об'єктів, що впливають на стан земель, погоджується з землепорядними, природоохоронними та іншими органами в порядку, що визначається законодавством України.

### **3. Містобудівний кадастр земель житлової і громадської забудови**

Ведення містобудівного кадастру житлової і громадської забудови здійснюється на підставі вимог Положення про містобудівний кадастр населених пунктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 березня 1993 р. № 224 згідно з вимогами Закону України “Про основи містобудування” від 16 листопада 1992 р.

Містобудівний кадастр житлової і громадської забудови (далі – містобудівний кадастр) – це система даних про населені пункти, їхні функціональні зони, окремі території та земельні

ділянки, будинки й споруди, соціальну, інженерну і транспортну інфраструктуру, екологічні та інженерно-геологічні умови.

Дані містобудівного кадастру використовуються суб'єктами містобудування під час вирішення питань:

- ◆ прогнозування розвитку, планування і забудови населених пунктів;
- ◆ розміщення, проектування, будівництва й реконструкції об'єктів житлово-цивільного, виробничого, комунального та іншого призначення;
- ◆ створення соціальної, інженерної і транспортної інфраструктури;
- ◆ охорони пам'яток архітектури і містобудування, регенерації історичних поселень;
- ◆ регулювання земельних відносин на відповідних територіях;
- ◆ визначення зон економічної оцінки території, обґрунтування розмірів оподаткування і вартості земельних ділянок, будинків і споруд з урахуванням місцевих умов;
- ◆ обліку власників і користувачів будинків і споруд;
- ◆ контролю за раціональним використанням територіальних ресурсів, аналізу реалізації затвердженої містобудівної документації та інших питань.

Містобудівний кадастр ведеться на окремий населений пункт і включає текстові, цифрові та графічні матеріали, які містять систему основних відомостей про:

- ◆ межі та площі населеного пункту, його адміністративно-територіальних утворень, окремих земельних ділянок, їхній правовий режим та якість;
- ◆ належність до відповідних функціональних зон окремих територій та земельних ділянок, їхнє сучасне використання, стан забудови, інженерного забезпечення та озеленення, перспективне містобудівне призначення;
- ◆ соціальну, інженерну та транспортну інфраструктуру населеного пункту;
- ◆ будинки і споруди, їхній правовий режим, технічний стан, архітектурну та історико-культурну цінність;

- ◆ екологічні та інженерно-геологічні характеристики окремих територій та земельних ділянок, можливість здійснення на них містобудівної діяльності з урахуванням планувальних обмежень.

Відомості та дані для ведення містобудівного кадастру населених пунктів збираються з документованих державних, відомчих та інших джерел інформації, зокрема:

- ◆ про землі – з даних державного земельного кадастру;
- ◆ про сучасне і перспективне призначення територій, їхню належність до відповідних функціональних зон – з матеріалів затвердженої містобудівної документації;
- ◆ про місце розташування окремих територій, земельних ділянок, будинків, споруд та інженерних комунікацій – з топографо-геодезичних і картографічних матеріалів;
- ◆ про інженерно-геологічний стан територій – з матеріалів інженерно-геологічних вишукувань;
- ◆ про будинки і споруди – з даних технічної інвентаризації та проектних рішень цих об'єктів;
- ◆ про екологічний стан території – з даних екологічних, гідрометеорологічних, радіологічних, санітарно-гігієнічних та інших досліджень.

Інформація для ведення містобудівного кадастру може бути одержана також шляхом проведення спеціальних робіт і спостережень.

Організація ведення містобудівного кадастру забезпечується місцевими державними адміністраціями і виконавчими комітетами місцевих рад.

Містобудівний кадастр ведеться за рахунок коштів місцевого бюджету.

Ведення містобудівного кадастру здійснюється місцевими органами містобудування і архітектури на основі нормативно-методичних документів, затверджуваних Держкомбудархітектури.

Для виконання робіт по веденню містобудівного кадастру при місцевих органах містобудування і архітектури можуть утворюватися спеціальні підрозділи, в тому числі госпрозрахун-

кові, або залучатися на договірних засадах науково-дослідні та проектні організації містобудівного профілю, інші спеціалізовані організації.

Підприємства, установи й організації надають інформацію, необхідну для ведення містобудівного кадастру в порядку та обсягах, установлених Держкомбудархітектури.

Узагальнення окремих даних містобудівних кадастрів провадиться на рівні адміністративних районів, областей та України в цілому. Форми звітності визначаються Держкомбудархітектури за участю Держкомзему, Держжитлокомунгоспу, Укргеодезкартографії за погодженням з Мінстатом України.

## **4. Земельно-кадастрова інвентаризація земель житлової і громадської забудови**

### **4.1. Поняття та організаційні заходи**

Земельно-кадастрова інвентаризація земель житлової і громадської забудови (міст, селищ, сіл) здійснюється на підставі вимог Положення по земельно-кадастровій інвентаризації земель населених пунктів, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 26 серпня 1997 р. № 85.

Метою проведення інвентаризації земель населених пунктів є створення інформаційної бази для ведення державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин, раціонального використання і охорони земельних ресурсів, оподаткування.

Перед початком проведення робіт по інвентаризації земель населених пунктів Верховна Рада Автономної Республіки Крим та відповідні обласні, міські, селищні, сільські ради за поданням Республіканського комітету по земельних ресурсах і єдиному кадастру Автономної Республіки Крим, обласних та міських управлінь і районних відділів земельних ресурсів затверджують порядок, обсяги, черговість і строки проведення робіт по інвентаризації.

Координацію робіт щодо інвентаризації земель населених пунктів здійснюють міські управління та районні відділи земельних ресурсів.

Фінансування робіт щодо інвентаризації земель населених пунктів здійснюється відповідно до чинного законодавства.

Призначенням інвентаризації земель населених пунктів є:

- ◆ визначення кількісного складу земель;
- ◆ отримання даних для виготовлення технічної документації щодо оформлення документів, що посвідчують право власності або право користування земельними ділянками, які раніше були надані юридичним та фізичним особам;
- ◆ одержання достовірної інформації для вирішення питань щодо припинення права користування земельними ділянками, які використовуються не за цільовим призначенням, з порушенням земельного законодавства і встановлених вимог або ж нераціонально;
- ◆ вирішення питань щодо розбіжності місце розташування, форми або розміру ділянки, яка фактично знаходиться в користуванні, та ділянки, яка раніше була надана у користування;
- ◆ аналіз фактичного використання земельних ресурсів;
- ◆ одержання інших даних, необхідних для ведення державного земельного кадастру;
- ◆ надання інформації для обчислення земельного податку та орендної плати.

Обліковим об'єктом інвентаризації є земельна ділянка, що знаходиться у власності або користуванні юридичних або фізичних осіб.

Замовниками робіт щодо інвентаризації земель є виконавчі органи міських, селищних рад.

До відання виконавчих органів міських, селищних та сільських рад належить:

- ◆ затвердження технічних завдань на проведення робіт щодо інвентаризації земель;



- ◆ встановлення порядку, обсягу, черговості та строків проведення робіт щодо інвентаризації земель;
- ◆ погодження результатів закінченої інвентаризації в цілому і подання її на затвердження відповідним радам.

Міські управління (відділи) (далі – управління) та районні відділи земельних ресурсів, відповідно до Типового положення про міське (міст обласного та районного упорядкування) управління (відділ) земельних ресурсів та Типового положення про районний відділ земельних ресурсів, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 07.08.96 № 930, здійснюють:

- ◆ підготовку проекту рішення міської, селищної, сільської ради про проведення інвентаризації земель відповідних населених пунктів;
- ◆ розроблення плану і графіків проведення робіт щодо інвентаризації земель;
- ◆ розроблення технічних завдань на виконання робіт щодо інвентаризації земель для укладення на їх основі договору з підрядчиком;
- ◆ організацію контролю та приймання робіт у підрядчика;
- ◆ розгляд матеріалів інвентаризації земель по кожному власнику землі та землекористувачу, по кожному закінченому кварталі (масиву), по населеному пункту в цілому, підготовку пропозицій щодо регулювання земельних відносин і землекористування та подання їх на погодження виконавчим органам міських, селищних та сільських рад;
- ◆ організацію збереження матеріалів інвентаризації на паперовій основі та магнітних носіях (дискетах 3,5 дюйма) та інші повноваження.

## **4.2. Виконання робіт щодо інвентаризації земель**

Виконавцями робіт щодо інвентаризації земель є госпрозрахункові підрозділи при міських управліннях та районних відділах земельних ресурсів або інші організації, які мають дозволи (ліцензії) на здійснення топографо-геодезичних та земле-впорядних робіт (далі – підрядчик).

Всі роботи щодо інвентаризації земель поділяються на два етапи: 1 етап – підготовчий; 2 етап – виробничий.

Підготовчий етап виконується підрядчиком за участю замовника і полягає у:

- ◆ збиранні, вивченні й оцінці забезпечення топографо-геодезичними, планово-картографічними матеріалами району робіт;
- ◆ підготовці висновків про необхідність обстеження і зрушення планово-висотної опори та виготовлення планової топографічної основи;
- ◆ розробленні технічного завдання;
- ◆ підготовці робочого інвентаризаційного плану (схеми);
- ◆ аналізі технічної, методичної і технологічної забезпеченості робіт щодо інвентаризації земель;
- ◆ складанні схеми розбивки населеного пункту на райони, квартали і масиви;
- ◆ аналізі наявних матеріалів геодезичних, землевпорядних, облікових, топографічних робіт, що виконувались на даній території;
- ◆ аналізі та оцінці наявних матеріалів містобудівної документації, даних про розміри санітарно-захисних, охоронних та захисних зон, державних будівельних норм;
- ◆ аналізі технічних звітів про встановлення зовнішніх меж землекористувань;
- ◆ аналізі матеріалів щодо внутрігосподарського землевпорядкування.

Вивченню і аналізу підлягають:

- ◆ облікові картки (паспорти) земельних ділянок;
- ◆ документи і матеріали про відведення земельних ділянок;
- ◆ матеріали щодо виносу в натуру, встановлення (поновлення) і визначення меж земельних ділянок та меж населеного пункту;
- ◆ матеріали і обстеження бюро технічної інвентаризації (БТІ) будівель і споруд на земельних ділянках індивідуальної забудови;

- ◆ інформація про землекористувачів та землевласників;
- ◆ матеріали про підприємства та організації, що мають у своєму складі шкідливі або небезпечні виробництва та накопичувачі токсичних відходів;
- ◆ матеріали та документи, що мають кадастровий зміст (реєстри, таблиці тощо) в різних організаціях і управліннях комунального господарства, благоустрою, озеленення тощо;
- ◆ затверджена містобудівна та проектна документація (в тому числі для індивідуальних забудовників).

На базі зібраних і проаналізованих матеріалів складається технічне завдання (ТЗ) на проведення інвентаризації земель, яке передбачає такі етапи робіт:

- ◆ структуризація території населеного пункту на мікрорайони, квартали, розбивочні масиви та їх кодування;
- ◆ встановлення етапності виконання інвентаризаційних робіт;
- ◆ формування землевпорядної документації на окремий квартал, розбивочний масив, мікрорайон;
- ◆ обстеження пунктів геодезичної мережі;
- ◆ обстеження існуючих меж кварталу, масиву, мікрорайону;
- ◆ обстеження існуючих меж землеволодінь і землекористувань;
- ◆ складання акта встановлення та погодження меж населеного пункту і землекористувань;
- ◆ складання експлікації земель по кварталах, розбивочних масивах, мікрорайонах і в цілому по населеному пункту.

В залежності від площі населеного пункту вибирається загальна схема інвентаризації, яка повинна врахувати наявний територіальний розподіл та особливості території населеного пункту.

Села, в залежності від їх площі та структури, можуть не мати квартальної розбивки. У ролі облікової кадастрової одиниці виступає конкретне землеволодіння або землекористування, а в ролі кадастрової одиниці може виступати мікрорайон, квартал або інший компактний масив, обмежений існуючою забудовою, лініями відводу землі та червоними лініями (де можливо), або природними межами (наприклад, міський парк,

промислова зона, масив земель сільськогосподарського призначення тощо). Система кварталів або масивів об'єднується в райони. Кодування кварталів, масивів, землеволодінь та землекористувань виконується відповідно до Вказівок щодо ведення реєстраційної (поземельної) книги.

На підставі аналізу наявних планово-картографічних матеріалів створюється робочий інвентаризаційний план та готується рішення стосовно подальшого проведення робіт, яке приймається виконавчими комітетами міських, селищних та сільських рад.

При наявності необхідних матеріалів інвентаризація земель проводиться в такому порядку:

- ◆ на планово-картографічний матеріал переносяться межі кварталів, розбивочних масивів, мікрорайонів, їх коди (нумерація), а також межі населеного пункту;
- ◆ схематично наносяться межі землекористування всередині кожного кварталу (масиву).

Основним фактором, що визначає усі параметри земельно-кадастрових зйомок, є вимоги до точності та детальності відображення кадастрових об'єктів. Ці вимоги, у свою чергу, визначаються цільовим призначенням, якістю земель і максимальними можливостями відображення в плані облікової одиниці площі. Такими обліковими одиницями повинні бути:

- ◆ у містах республіканського і обласного підпорядкування – 1 кв.м (0,0001 га);
- ◆ для ділянок садово-городніх товариств – 2,5 кв.м (0,00025 га);
- ◆ у містах районного підпорядкування і селищах – 15 кв.м (0,0015 га);
- ◆ у селах – 100 кв.м (0,010 га).

На основі вищевикладеного рекомендуються такі масштаби створення земельно-кадастрових карт (планів):

- ◆ у містах республіканського і обласного підпорядкування – не дрібніше 1:500;
- ◆ у містах районного підпорядкування і селищах – не дрібніше 1:1000;
- ◆ у селах – 1:2000.

Для забезпечення необхідної точності відображення прийнятої облікової одиниці площі похибка (гранична) точок знімального обґрунтування і межових знаків відносно найближчих пунктів державної геодезичної сітки не повинна перевищувати:

- ◆ у містах республіканського і обласного підпорядкування – 10 см;
- ◆ у містах районного підпорядкування, в селищах – 20 см;
- ◆ у селах – 40 см. Помилка взаємного розташування суміжних точок межі не повинна перевищувати 0,1 мм у масштабі плану.

Виробничий етап виконується підрядчиком і включає:

- ◆ складання списку власників землі (землекористувачів);
- ◆ польове обстеження об'єктів інвентаризації з уточненням меж землекористувань.

Під час виконання робіт цього етапу необхідно керуватись такими принципами:

- ◆ основою для створення робочого інвентаризаційного плану повинен бути планово-картографічний матеріал не дрібніше масштабу 1:2000, а в містах обласного (районного) підпорядкування – масштабу 1:500;
- ◆ відображення підземних споруд та рельєфу на вихідному матеріалі не обов'язкове;
- ◆ граничні похибки положення точок зйомочних мереж відносно планової опори не повинні перебільшувати: у містах республіканського і обласного підпорядкування – 0,1 м; у містах районного підпорядкування і селищах – 0,2 м; у селах – 0,4 м.

Роботи виробничого етапу в межах кварталу (масиву) починаються із складання списку всіх землекористувачів (власників землі). Від кожного землекористувача (власника землі) отримується інформація про фактичне користування земельною ділянкою, а також нотаріально завірені копії документів, що підтверджують право користування землею, право власності на землю. Відомості про землекористувачів (власників землі) гру-

пуються в переліку визначеного зразка. Складається акт обстеження наявності та стану межових знаків, що закріплюють межі населеного пункту.

Польове обстеження включає у свій склад пошук, виявлення та розпізнавання поворотних точок і ліній меж землекористувань. При цьому можливе візуальне та інструментальне обстеження, опитування землекористувачів (власників землі).

Поновлення втрачених знаків проводиться шляхом їх винесення в натуру від пунктів геодезичної мережі або при наявності доброякісних матеріалів за промірами, на основі наявних матеріалів та документів.

Під час проведення польових обстежень проводиться тимчасове закріплення поворотних точок меж землекористувань, ведеться обрис земельної ділянки.

Подальше виконання робіт може здійснюватись за такими варіантами:

- ◆ у разі наявності плану масштабу не дрібніше 1:2000 тимчасово закріплені поворотні точки межі за допомогою промірів прив'язуються до пунктів полігонометрії (в обов'язковому порядку) і до характерних точок місцевості. За цими даними поворотні точки межі наносяться на план;
- ◆ у разі необхідності коригування плану в районі робіт прокладається теодолітний хід, який прив'язується до точок геодезичної мережі або планової опори. З точок цього ходу проводиться дозйомка необхідних елементів ситуації і виявлення поворотних точок меж землекористувань. За цими даними точки меж та елементи ситуації наносяться на робочий інвентаризаційний план;
- ◆ у разі наявності матеріалів аерофотозйомки поворотні точки меж землекористувань наносяться на робочий інвентаризаційний план безпосередньо по їх віддешифрованому зображенню.

У разі відсутності спільних контурних точок на аерофотознімку та інвентаризаційному плані, по яких можна точно нанести на інвентаризаційний план точки поворотів меж, визначається масштаб аерофотознімка в районі землекористування і

відповідно до визначеного масштабу та вимірів на аерофотознімку наносяться на інвентаризаційний план точки поворотів.

В усіх випадках необхідне обов'язкове координування меж, кварталів, масивів, мікрорайонів для подальшого аналітичного вирахування площ.

Усі геодезичні роботи по земельно-кадастровій інвентаризації земель виконуються відповідно до інструкції щодо топографічної зйомки в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 (1982 р.) та згідно з вимогами Будівельних норм і правил – БНП 1.02.07-87 “Инженерные изыскания для строительства”.

Після закінчення натурних топографо-геодезичних робіт та землепорядних робіт виконуються камеральні роботи. Це роботи щодо опрацювання результатів натурних топографо-геодезичних робіт, куди входить вирахування площ усіх землекористувань у встановлених межах, а також формування документації. Виконує їх підрядчик.

У випадках відсутності чітких меж землекористувань, на підставі матеріалів польових обстежень і зібраних документів, у межах кожного кварталу (масиву), здійснюється встановлення (поновлення) меж землекористувань в натурі, які закріплюються межовими знаками та за допомогою промірів прив'язуються до чітких контурів, складаються картки-кроки і акт закладки межових знаків. В акті, у разі неузгодженості меж земельних ділянок з суміжними землекористувачами, вказують шляхи вирішення спірних питань.

У складі документації щодо інвентаризації земель землекористувачам (власникам землі) визначаються (фіксуються) обмеження щодо використання земельних ділянок, якщо такі передбачені законодавством, державними будівельними, санітарними, природоохоронними або іншими нормами.

Характер і конкретний зміст різних обмежень наведено у відповідних законодавчих і нормативних актах.

Графічний матеріал (складова частина документації) засвідчується виконавцем (підрядчиком) та власниками землі або землекористувачами.

### **4.3. Складання і оформлення матеріалів інвентаризації земель**

Результати польових робіт передаються підрядчиком у вигляді зброшурованої документації, на паперових та магнітних носіях (дискетах 3,5 дюйма).

До складу документації входять:

- ◆ пояснювальна записка;
- ◆ технічне завдання з робочим інвентаризаційним планом та нанесеними межами всіх землекористувань;
- ◆ список (реєстр) землекористувачів (власників землі) із зазначенням площі їх ділянок за формою реєстрації земельно-кадастрової книги;
- ◆ список землекористувачів, що не мають документів на право користування або право власності на землю;
- ◆ перелік земель, що не використовуються або використовуються не за цільовим призначенням;
- ◆ перелік самовільно захоплених земельних ділянок;
- ◆ перелік земель, що зазнали негативного впливу антропогенних процесів (порушені, підтоплені, забруднені органічними та іншими видами відходів);
- ◆ експлікація всіх земель та розподіл їх за землекористувачами (власниками землі) та угіддях за формою 6 – зем.;
- ◆ зведений план розміщень землекористувань у масштабі 1:2000;
- ◆ каталог координат кутів повороту меж кварталу;
- ◆ акти встановлення та погодження меж землекористувань (землеволодінь);
- ◆ обриси меж земельних ділянок;
- ◆ каталоги координат кутів поворотів зовнішніх меж землекористувань (землеволодінь);
- ◆ план встановлених меж землекористування в масштабах 1:500; 1:2000;
- ◆ схема прив'язки кутів поворотів землекористувань (землеволодінь);
- ◆ схема планової опори;
- ◆ відомість врівноваження теодолітних ходів.



Документацію щодо інвентаризації земель підрядчик подає до міського управління, районного відділу земельних ресурсів.

Міське управління, районний відділ земельних ресурсів розглядає подану документацію і у випадку позитивного висновку готує проект рішення відповідної ради про затвердження матеріалів інвентаризації для всіх землекористувачів (власників землі) даного кварталу. У разі прийняття негативного висновку управління, відділ земельних ресурсів повертає документацію на доопрацювання.

На підставі погоджених міським управлінням, районним відділом земельних ресурсів матеріалів документації на кожний адміністративний район міста або населений пункт, який не має адміністративного поділу, підрядчик складає зведений звіт.

Зведений звіт повинен містити інформацію з таких питань:

- ◆ наявність вихідного топографічного матеріалу та методи його коригування;
- ◆ порядок створення основи для робочого інвентаризаційного плану (схеми);
- ◆ наявність спірних питань і пропозиції щодо їх вирішення;
- ◆ склад земель за категоріями та формами власності, за кварталами і зведений звіт за районом, населеним пунктом;
- ◆ виявлення порушень у землекористуванні;
- ◆ виявлення земель, що не використовуються або використовуються нераціонально;
- ◆ пропозиції щодо уточнення існуючих мереж населеного пункту;
- ◆ стан пунктів геодезичної мережі, заходи щодо її відновлення.

Зведений звіт інвентаризації підрядчик подає для погодження міському управлінню, районному відділу земельних ресурсів. Міські управління, районні відділи земельних ресурсів погоджують зведений звіт інвентаризації з міським управлінням, районним відділом містобудування й архітектури в частині відповідності містобудівній (планувальній) та проектно-кошторисній документації, затвердженій у встановленому законом порядку, і готують проект рішення міської ради чи районної

держадміністрації. Зведений звіт затверджується, відповідно, рішенням міської, селищної, сільської ради.

Після прийняття рішення відповідною міською, селищною, сільською радою про затвердження зведеного звіту всі матеріали інвентаризації земель, виконані на паперовій основі і магнітних носіях, передаються на постійне зберігання в міське управління, районний відділ земельних ресурсів та до сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради.

Узагальнення матеріалів інвентаризації земель в населених пунктах та передачу їх у вищестоящі органи здійснюють відповідні управління та відділи земельних ресурсів.

По кожному мікрорайону, кварталу (масиву) населеного пункту формується документація, яка поповнюється необхідними документами в міру виконання додаткових вишукувальних робіт.

## **5. План земельно-господарського устрою населеного пункту**

План земельно-господарського устрою населеного пункту складається на основі генерального плану цього населеного пункту і затверджується відповідною радою на підставі вимог Порядку складання плану земельно-господарського устрою населеного пункту, затвердженого Держкомбудархітектури України та Держкомзему України від 24 вересня 1993 р. №158/61.

План земельно-господарського устрою використовується для обґрунтування, розроблення і подальшої реалізації на землях населеного пункту необхідного обсягу організаційних та інженерно-технічних заходів щодо освоєння, поліпшення якості землі, її раціонального використання, охорони та захисту від руйнівних процесів тощо.

План земельно-господарського устрою складається з:

- ♦ графічних, інженерно-економічних матеріалів щодо структури території і стану земель населеного пункту на час складання плану та на кінець розрахункового періоду (періоду часу, протягом якого намічено здійснення запланованих заходів);

- ◆ переліку заходів щодо забезпечення земельно-господарського устрою і їх обґрунтування;
- ◆ тематичних схем щодо конкретних заходів, передбачених планом;
- ◆ економічної, фінансової та іншої інформації.

План земельно-господарського устрою розробляється на період і з етапністю, які визначені для генерального плану населеного пункту.

План земельно-господарського устрою містить дані про:

- ◆ поділ земель за використанням відповідно до цільового призначення;
- ◆ поділ земель за формами власності і користування;
- ◆ організаційні, правові, фінансові та інші заходи щодо вдосконалення структури територій, освоєння земель, покращання їх якості, рекультивації і консервації, інженерного захисту;
- ◆ необхідність і обсяги економічного стимулювання щодо раціонального використання і охорони земель;
- ◆ вихідні дані для обчислення розмірів земельного податку і орендної плати, надання пільг щодо земельного оподаткування, обґрунтування і визначення загального обсягу земельного податку;
- ◆ заходи щодо забезпечення режиму використання земель в охоронних і захисних зонах, відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам внаслідок встановлення таких зон;
- ◆ напрями природоохоронної діяльності.

Для забезпечення перспективної містобудівної діяльності в плані земельно-господарського устрою обґрунтовуються напрями тимчасового використання земель зони перспективної забудови.

В плані земельно-господарського устрою відповідно до з призначення територій населеного пункту, визначених його генеральним планом, здійснюється розподіл земельних ділянок на:

- ◆ землі житлової та громадської забудови;
- ◆ землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення;

- ◆ землі природоохоронних, оздоровчих, рекреаційних, історико-культурних об'єктів;
- ◆ землі об'єктів комунального господарства;
- ◆ землі водогосподарського, лісгосподарського використання;
- ◆ землі сільськогосподарського використання;
- ◆ землі загального користування.

Планом земельно-господарського устрою відповідно до законодавчих та інших нормативних актів передбачається особливий режим використання земель у:

- ◆ санітарно-захисних зонах шкідливих і небезпечних промислових, складських і комунальних підприємств;
- ◆ зонах і округах санітарної охорони курортів;
- ◆ зонах санітарної охорони джерел водопостачання, водоочисних споруд;
- ◆ водоохоронних зонах водоймищ і річок, узбережжя водосховищ, Чорного і Азовського морів;
- ◆ зонах охорони ландшафту, пам'яток історії і культури, зонах регулювання забудови;
- ◆ охоронних зонах заповідників, заказників, природних національних парків, ботанічних садів;
- ◆ зонах залягання корисних копалин (крім загальнопоширених);
- ◆ сейсмічних зонах та зонах руйнування земної поверхні, зсувів, затоплення і підтоплення, тектонічних розломів та інших небезпечних природних і антропогенних процесів.

Межі таких зон на території населеного пункту визначаються його генеральним планом та спеціальними проектами і затверджуються відповідною Радою, а також органами, які приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного та іншого призначення.

В плані земельно-господарського устрою відображаються інженерно-технічні заходи, пов'язані з будівництвом захисних споруд, вертикальною планіровкою, регулюванням рівня ґрунтових вод та режиму стоку поверхневих вод, інженерним обладнанням територій тощо. Для виконання вказаних заходів плану земельно-господарського устрою надалі складаються відповідні інженерні схеми і проекти.

Для відновлення ландшафту і територій, порушених внаслідок господарської діяльності і природних процесів, збереження і відновлення родючості ґрунтів, припинення шкідливого впливу порушених земель на навколишнє середовище і таке інше в плані земельно-господарського устрою передбачаються заходи по поліпшенню, рекультивациі і консервації земель. Для виконання цих заходів складаються спеціальні схеми і проекти.

Замовником на складання плану земельно-господарського устрою населеного пункту виступає відповідна місцева рада або за її дорученням – відповідний виконавчий комітет, міська державна адміністрація міст Києва і Севастополя.

Фінансування робіт по складанню плану земельно-господарського устрою, а також зв'язаних з розробкою цього плану топографо-геодезичних, вишукувальних та дослідницьких робіт здійснюється за рахунок коштів місцевого бюджету.

План земельно-господарського устрою населеного пункту складається проектними організаціями, колективами спеціалістів, окремими фахівцями, які мають ліцензії на виконання відповідних проектних робіт, що видаються згідно з Положенням про порядок видачі учасникам інвестиційної діяльності ліцензій на виконання спеціальних видів робіт у проектування та будівництві, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 1992 р. №569.

Норми проектування та методичні вимоги щодо складання плану земельно-господарського устрою населеного пункту встановлюються Державним комітетом України у справах будівництва і архітектури.

Зміни та уточнення до плану земельно-господарського устрою вносяться в порядку, встановленому для складання планів, за рішенням органу, який його затвердив.

План земельно-господарського устрою населеного пункту є обов'язковим для виконання органами державного управління та виконавчої влади, а також підприємствами, установами, організаціями і громадянами.

## **6. Встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду та передача їх у спільне користування членам об'єднань власників багатоквартирних будинків**

### **6.1. Поняття прибудинкових територій, встановлення та закріплення їхніх меж і передачі їх у спільне користування**

Порядок встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду та передачі їх у спільне користування членам об'єднань власників багатоквартирних будинків регламентується Положенням з даного питання, затвердженим спільно наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Держжитлокомунгоспу України та Фонду державного майна України від 5 квітня 1996 р. № 31/30/53/396.

Положення про порядок встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду та надання у спільне користування або спільну сумісну власність земельних ділянок для спорудження житлових будинків (далі – Положення) розроблено відповідно до Земельного кодексу України, законів України “Про основи містобудування”, “Про місцеві Ради народних депутатів України та місцеве самоврядування”, “Про власність”, Указів Президента України від 21 серпня 1995 р. №760/95 “Про положення про обласну, Київську, Севастопольську міську державну адміністрацію” та “Положення про районну у містах Києві та Севастополі державну адміністрацію”, від 30 грудня 1995 р. №1194/95 “Про делегування повноважень державної виконавчої влади головам сільських, селищних і міських Рад” та від 12 липня 1995 р. №608/95 “Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності”, Постанови Кабінету

Міністрів України від 31 липня 1995 р. №588 “Про затвердження Положення про порядок організації та діяльності об’єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні”, Державних будівельних норм “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”.

Розроблення Положення обумовлено особливістю земельних ділянок багатоквартирної несадибної житлової забудови, які, як правило, знаходяться у спільному користуванні декількох юридичних осіб (власників будинків) і мають єдину інфраструктуру та об’єкти обслуговування будинків (проїзди, тротуари, майданчики для господарських цілей та інше).

Прибудинкова територія – це встановлена за проектом поділу території мікрорайону (кварталу) та проектом забудови земельна ділянка багатоквартирної несадибної житлової забудови, яка необхідна для розміщення та обслуговування житлового будинку (будинків) і пов’язаних з ним господарських та технічних будівель і споруд. Прибудинкова територія встановлюється для будинку (будинків) і не може виділятися для частини будинку (блоку, поверху, секцій квартир тощо).

Склад та поділ території мікрорайону кварталу на окремі земельні ділянки прибудинкових територій визначаються необхідністю забезпечення ефективного утримання та експлуатації житлового будинку та прибудинкових територій на підставі дотримання встановлених будівельних, протипожежних і санітарних норм.

Прибудинкова територія включає:

- ◆ територію під житловим будинком (житловими будинками);
- ◆ проїзди та тротуари;
- ◆ озеленені території;
- ◆ ігрові майданчики для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку;
- ◆ майданчики для відпочинку дорослого населення;
- ◆ майданчики для занять фізичною культурою;
- ◆ майданчики для тимчасового зберігання автомобілів;
- ◆ майданчики для господарських цілей;

- ◆ майданчики для вигулювання собак;
- ◆ інші території, пов'язані з утриманням та експлуатацією будинків та інших пов'язаних з ними об'єктів.

Розміри земельних ділянок прибудинкових територій визначаються пропорційно залежно від загальної площі житлових, допоміжних і нежилых приміщень, поверховості будинків, їх розташування в межах населеного пункту відповідно до державних норм і правил і затвердженої проектно-технічної документації.

Межі земельних ділянок прибудинкових територій встановлюються за проектами цих ділянок відповідно до затверджених у встановленому порядку норм і проектно-технічної документації. Затверджений відповідними органами місцевого самоврядування за місцем розташування цих ділянок проект поділу території мікрорайону (кварталу), групи будинків є підставою для розробки проектів відведення земельних ділянок прибудинкових територій будинку (будинків) цього мікрорайону (кварталу).

В проекті поділу території мікрорайону, виходячи з існуючої ситуації, встановлюються також території спільного користування, які знаходяться у спільній частковій власності. Утримання та використання вказаних територій або об'єктів здійснюється відповідно до угод, укладених зацікавленими об'єднаннями власників, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні. Ці території не підлягають поділу на місцевості.

У складі прибудинкової території також визначаються об'єкти, що використовуються сторонніми користувачами з установленими правилами експлуатації та користування (спільні проїзди, наскрізні проходи у будовах тощо), їх межі. В проекті також встановлюються сторонні користувачі.

До цих об'єктів відносяться окремі ділянки (ігрові майданчики, майданчики для занять фізичною культурою, для тимчасового зберігання автомобілів, для господарських цілей та для вигулювання собак), об'єкти загального призначення для гру-



пи будинків кварталу, мікрорайону. Земельні ділянки, необхідні для здійснення реконструкції, ремонту та експлуатації існуючих магістральних наземних та підземних інженерних мереж, передаються Об'єднанням власників будинків у користування, інші види мереж – надаються у власність з встановленими правилами експлуатації. Усі ці ділянки використовуються власниками землі з обмеженнями, що передбачаються правилами, затверджуваними у встановленому порядку. Межі цих об'єктів та особливості їх використання встановлюються у проекті поділу території (мікрорайону, кварталу) та подаються в складі проекту відведення земельних ділянок прибудинкових територій.

У разі неможливості поділу території мікрорайону, кварталу, групи будинків, окремі складові якої створювалися для спільного обслуговування групи будинків, без ущемлення інтересів співвласників цих будинків та порушення діючих норм і проектно-технічної документації прибудинкова територія об'єднується в одну земельну ділянку, яка переходить у спільне користування або у спільну часткову власність співвласників будинків.

Замовниками проекту поділу території мікрорайону, кварталу виступають, як правило, відповідні органи місцевого самоврядування.

Проект поділу території є містобудівним обґрунтуванням виділення прибудинкових територій (земельних ділянок). Він розробляється на підставі проекту забудови території опорного (чергового) плану з урахуванням рішень містобудівної документації і містить графічний матеріал – план поділу прибудинкових територій, який виконується на відкоригованому топогеодезичному плані, і пояснювальну записку.

Пояснювальна записка містить відомості про прибудинкові території та землеволодіння під громадськими та іншими спорудами мікрорайону (кварталу, групи будинків). Подається розрахунок площі прибудинкових територій, яка припадає на одиницю загальної площі будинку.

Наводиться перелік умов використання об'єктів з установленими правилами експлуатації, обумовленими їх загальним

користуванням (спільні проїзди, майданчики, частини споруд, наскрізні проходи у будинках тощо).

У тому випадку, коли на території мікрорайону (кварталу, групи будинків) є ділянки, не освоєні згідно з містобудівною документацією або наднормативні надлишки території, необхідно встановлювати їх межі як резервних ділянок.

Передача прибудинкових територій (земельних ділянок) у користування чи власність Об'єднанням власників будинків здійснюється за їх зверненням до відповідних органів місцевого самоврядування.

Дозвіл на підготовку проекту відведення прибудинкової території видається відповідними органами місцевого самоврядування на підставі затвердженого проекту поділу території мікрорайону (кварталу, групи будинків).

Розроблення проекту поділу території мікрорайону (кварталу) виконують спеціалізовані проектні організації, які мають відповідні дозволи (ліцензії) на розроблення проектно-планувальної документації, за договором з замовником.

Замовником розроблення проекту відведення прибудинкової території виступають відповідні органи місцевого самоврядування.

Розроблення проекту відведення прибудинкової території виконують структурні підрозділи міських управлінь (відділів) або районних відділів земельних ресурсів Держкомзему України та інші землевпорядні організації, що мають дозволи (ліцензії) на здійснення цього виду діяльності, в термін, обумовлений договором.

Всі витрати, пов'язані з підготовкою та складанням проекту відведення прибудинкової території, замовник бере на свій кошт.

Після затвердження проекту відведення прибудинкової території здійснюється перенесення та закріплення меж прибудинкової території в натуру (на місцевість).

Межі встановленої прибудинкової території закріплюються межовими знаками на місцевості. Розмір та архітектурне рішення межових знаків встановлюються відповідними органами місцевого самоврядування.

Після відведення прибудинкової території складається акт про перенесення меж в натурі. До акта додається план зовнішніх меж ділянки із зазначенням її розмірів.

Об'єднанням власників будинків видається державний акт на право постійного користування землею.

Державний акт на право постійного користування землею реєструється в міському управлінні (відділі) або у районному відділі земельних ресурсів, перший примірник якого видається замовнику, а другий примірник постійно зберігається за місцем реєстрації.

## **6.2. Надання у спільне користування або спільну сумісну власність земельних ділянок для спорудження житлових будинків**

Замовник звертається з клопотанням до відповідного органу місцевого самоврядування про надання дозволу на підготовку матеріалів про попереднє погодження місця розташування будівництва житлового будинку (будинків). До клопотання додаються необхідні обґрунтовуючі матеріали та розрахунки.

Відповідні органи місцевого самоврядування розглядають у місячний термін клопотання і дають замовнику дозвіл на підготовку матеріалів попереднього погодження місця розташування будівництва житлового будинку (будинків).

Замовник погоджує найбільш доцільне місце розташування будівництва житлового будинку, розміри наміченої земельної ділянки та умови її відведення з власником землі (землекористувачем), місцевими землевпорядниками, природоохоронними, санітарними органами, органами містобудування та архітектури і подають матеріали погодження до відповідного органу місцевого самоврядування.

Матеріали погодження місця розташування будівництва житлового будинку (будинків) повинні включати:

- ◆ вкопіювання з генерального плану міста або проекту забудови населеного пункту;
- ◆ копію плану земельної ділянки з нанесенням на ній варіантів розміщення житлового будинку (будинків) із заз-

наченням загальної площі, яку необхідно вилучити, а також визначення умов їх відведення.

Всі витрати, пов'язані з підготовкою матеріалів попереднього погодження місця розташування об'єкта, замовник бере на свій кошт.

Фінансування проектних робіт до погодження місця розташування об'єкта не допускається.

Рішення про погодження місця розташування будівництва житлового будинку (будинків) є підставою для одержання замовником архітектурно-планувального завдання на проектування, яке видається органами містобудування та архітектури.

Розроблення та затвердження проектно-кошторисної документації на будівництво житлового будинку (будинків) здійснюється згідно із існуючими будівельно-планувальними нормативами.

Після розроблення та затвердження у встановленому порядку проектно-кошторисної документації замовник звертається до відповідних органів місцевого самоврядування з клопотанням про надання дозволу на складання проекту відведення земельної ділянки під будівництво житлового будинку (будинків).

До клопотання додаються:

- ◆ копія генерального плану будівництва, затвердженого у встановленому порядку;
- ◆ проект організації будівництва житлового будинку (будинків);
- ◆ титульний список або довідка про фінансування будівництва;
- ◆ рішення місцевих органів державної виконавчої влади та виконавчих комітетів Рад про погодження місця розташування будівництва житлового будинку (будинків);
- ◆ інші матеріали.

Відповідні органи місцевого самоврядування розглядають клопотання у місячний термін і дають замовнику дозвіл на складання проекту відведення земельної ділянки.

Проект відведення земельної ділянки під будівництво житлового будинку погоджується з власником землі (землекористувачем) та подається місцевим органам державної виконавчої влади та виконавчим комітетам Рад, які розглядають його у місячний термін і приймають рішення про вилучення і надання у спільне користування або спільно-сумісну власність земельної ділянки (прибудинкової території) для спорудження житлового будинку (будинків).

Проект відведення земельної ділянки прибудинкової території розробляється на підставі затвердженої проектної документації.

Закріплення меж наданої земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється відповідно до чинного законодавства.

Земельними ділянками, наданими спочатку під спорудження житлового будинку (будинків), а потім у спільне користування для обслуговування будинку або спільну часткову власність, члени Об'єднання власників будинків користуються за згодою всіх власників будинку, залежно від розміру часток у спільній власності на житловий будинок.

### **6.3. Право на прибудинкову територію та на її використання**

Прибудинкові території (земельні ділянки) передаються у власність або надаються в користування відповідними органами місцевого самоврядування, в тому числі на умовах оренди, Об'єднанням власників будинків для обслуговування існуючого житлового будинку (будинків) відповідно до земельного законодавства.

Суб'єктами права власності (користування) на земельні ділянки прибудинкових територій можуть виступати об'єднання власників багатоквартирних житлових, допоміжних та нежитлових приміщень, у тому числі вбудовано-прибудованих, багатоквартирних житлових будинків згідно з чинним законодавством.

Під час переходу права власності на житловий будинок (його приміщення) або на частину будинку разом з цим об-

’ектом переходить і право спільної власності (користування) земельною ділянкою згідно з чинним законодавством.

Зміна цільового призначення земельних ділянок прибудинкової території допускається у випадку реконструкції, зміни функціонального призначення споруд, наявності інших обґрунтованих причин відповідно до діючих норм за дозволом відповідних органів місцевого самоврядування.

Прибудинкова територія, надана у користування або спільну сумісну власність, може використовуватися лише для властивих сельбищній території та нешкідливих у санітарно-гігієнічному і вибухо-пожежонебезпечному відношенні функцій (видів діяльності) згідно з державними нормами і правилами.

Частка власності (користування) земельної ділянки кожного власника квартири (квартир) чи нежитлового приміщення у спільній частковій власності визначається відношенням загальної площі квартири (квартир) чи нежитлових приміщень, що перебувають у його власності, до спільної площі всіх квартир і нежитлових приміщень будинку.

Виділення частки земельної ділянки власникам квартир і нежитлових приміщень в натурі та їх окреме відчуження не допускається.

Право власності (користування) на прибудинкову територію (земельну ділянку) кожного співвласника будинку визначається у свідоцтві про право власності на частину будинку у вигляді відповідної частки.

Кожний власник будинку відповідно до своєї частки має право на доходи, які можуть бути одержані від використання земельної ділянки відповідно до законодавства, відповідає перед третіми особами за зобов’язаннями, пов’язаними з спільною власністю, і повинен брати участь у витратах на її утримання. Під час відчуження своєї частки у власності будинку до її вартості включається вартість відповідної частки земельної ділянки за умови власності на неї згідно з чинним законодавством.

Майнові відносини, що виникають у межах об’єднання (товариства) власників, регулюються його Статутом. Зміни комплексу нерухомого майна об’єднання (товариства) не тягнуть за

собою зміни та переоформлення права на земельну ділянку, наданого об'єднанню (товариству).

Прибудинкові території членами об'єднань (товариств) співвласників багатоквартирних житлових будинків використовуються за цільовим призначенням.

Роботи з підвищення рівня благоустрою прибудинкових територій, спорудження дитячих спортивних майданчиків, гаражів, автостоянок, встановлення кіосків та інших споруд виконуються за рішенням об'єднань (товариств) співвласників багатоквартирних будинків з дозволу місцевих органів державної виконавчої влади або виконавчих комітетів Рад на підставі проектної документації, розробленої та затвердженої у встановленому порядку.

Спори, пов'язані з користуванням прибудинковими територіями між співвласниками житлових будинків та іншими юридичними особами, розглядаються судом, арбітражним судом або третейським судом у порядку, встановленому Земельним кодексом України, Цивільним кодексом та іншими актами законодавства України.

## **7. Юридичні та технічні правила встановлення меж земельних ділянок спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб в існуючій забудові**

### **7.1. Поняття та зміст юридичних і технічних правил**

Юридичні та технічні правила встановлення меж земельних ділянок спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб в існуючій забудові застосовуються згідно з вимогами Технічних вказівок з цього питання, затверджених Держкомземом України від 18 травня 1998 р.

В основу юридичних та технічних правил встановлення меж покладені:

- ◆ Земельний кодекс України;
- ◆ Закон України “Про основи містобудування”;

- ◆ Постанова Кабінету Міністрів України від 1 січня 1993 р. №15 “Про порядок ведення державного земельного кадастру”;
- ◆ Постанова Кабінету Міністрів України від 25 березня 1993 р. №532 “Про містобудівний кадастр”;
- ◆ Державні будівельні норми України ДБН 360-92 “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”;
- ◆ Державні будівельні норми України ДБН Б. 1-1-93 “Порядок створення і ведення містобудівних кадастрів населених пунктів”;
- ◆ Порядок складання плану земельно-господарського устрою населеного пункту, затверджений наказом Держкомбудархітектури та Держкомзему України від 24 вересня 1993 р. №158/61;
- ◆ Положення про порядок встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду та надання у спільне користування або у спільну сумісну власність земельних ділянок для спорудження житлових будинків, затверджене наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Держкомжитлокомунгоспу України та Фонду державного майна України від 5 квітня 1996 р. №31/30/53/396;
- ◆ Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів, затверджене наказом Держкомзему від 26.08.97 №85;
- ◆ Вказівка Держкомзему від 16.02.98 №9 “Про створення єдиної системи нумерації земельних ділянок для ведення державного земельного кадастру”;
- ◆ Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів, затверджений наказом Держкомзему, Держкоммістобудування, Мінсільгоспроду України та Української академії аграрних наук від 27.11.95 №76/230/325/150;



- ◆ Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів;
- ◆ інші чинні в Україні нормативні документи щодо відведення земельних ділянок.

Юридичні та технічні правила визначають порядок формування об'єктів земельної власності – земельних ділянок та їх складових і регламентують:

- ◆ механізм визначення розмірів земельних ділянок різного функціонального призначення;
- ◆ правила встановлення реальної та ідеальної земельної частки у спільній частковій власності, об'єктів сервітутів та обмежень;
- ◆ систему землевпорядних заходів щодо встановлення та впорядкування меж земельних ділянок в існуючій забудові;
- ◆ організацію робіт з встановлення меж земельних ділянок спільної часткової власності.

Юридичні та технічні правила встановлюють також основні поняття і визначення, зокрема:

**Власність на землю** – належність державі, територіальним громадам, юридичним особам і громадянам земельної ділянки з правом володіння, користування та розпорядження нею.

**Власник земельної ділянки** – юридична особа, громадянин, які володіють сукупністю трьох правомочностей на власність: володіння, користування, розпорядження.

**Право на земельну ділянку** – вся сукупність прав на землю відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України та інших законів і законодавчих актів, включаючи обтяження.

**Державна власність на землю** – власність на земельні ділянки, якими згідно закону розпоряджаються органи державної влади. Відповідно до ст. 116 Конституції України об'єктами державної власності управляє Кабінет Міністрів України згідно з законом.

**Комунальна власність на землю** – власність на землю територіальних громад сіл, селищ, районів у містах, земельні ділянки спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад.

**Власність на землю юридичних осіб** – власність на земельну ділянку, право на яку набувається і реалізується юридичними особами (ст. 14 Конституції України).

**Земельна ділянка** – ділянка землі, на яку розповсюджуються гомогенні права власності і яка являє собою єдину власність, має фіксовані межі та характеризується певним місцем розташування, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським статусом та іншими характеристиками, які є суттєвими складовими.

**Формування земельної ділянки об'єкта земельної власності** – встановлення технічних і економічних характеристик, правового статусу, опис та індивідуалізація об'єкта земельної власності, внаслідок чого вона отримує характеристики, які дають змогу виділити її серед інших земельних ділянок. Формування земельної ділянки як об'єкта земельної власності завершується присвоєнням їй кадастрового номера.

**Відчуження земельної ділянки** – передача земельної ділянки у власність іншій фізичній чи юридичній особі. Відчуження є платне (купівля-продаж) і безплатне (дарування, спадщина). Відчуження може здійснюватись і в примусовому порядку за вироком суду.

**Кадастровий землеустрій** – заходи по збору, узаконенню, реєстрації і розповсюдженню інформації про власність, вартість землекористування в населених пунктах, які є необхідними при здійсненні та реалізації політики в галузі раціонального використання земельних ресурсів.

**Аналітична площа земельної ділянки** – площа проекції межі ділянки на площину проекції, в якій встановлена геодезична система координат. Аналітична площа визначається за координатами кутів поворотів межі земельної ділянки.

**Фізична площа земельної ділянки** – площа земельної поверхні в межах ділянки з урахуванням нерівностей фізичної поверхні землі: схилів, ярів, пагорбів, западин тощо.

**Межа** – наземні матеріальні рубежі, які позначають межі земельної ділянки, або умовна лінія на поверхні, яка розділяє дві проінвентаризовані ділянки.

**Спільна межа** – межа, за якої точна лінія, що розмежовує ділянки, не встановлюється.

**Встановлення меж** – процес закріплення в правовому документі меж власності із узгодженою і зареєстрованою точною лінією розмежування.

**Правоустановлюючий документ** – документ, що підтверджує право власності фізичних чи юридичних осіб на земельні ділянки (державний акт).

**Землеволодіння** – форма здійснення прав на землю.

**Землекористування** – вид використання землі з врахуванням покриву її поверхні.

**Сервітут** – право обмеженого користування чужою земельною ділянкою або її частиною, яке полягає у здійсненні проїзду чи проході по чужій землі, прокладанні лінійних споруд, ліній передач тощо. Термін “сервітут” походить від латинського слова “servire”, що означає “обслуговувати”. Земельний сервітут обмежує право власності на земельну ділянку і є безстроковим.

**Спільна часткова власність** – власність, право на яку мають дві і більше фізичні та (або) юридичні особи з визначенням у правоустановлюючих документах розміру часток власності кожного співвласника.

Якщо суб'єктами власності виступають лише фізичні особи, то в цьому разі об'єкт власності перебуває у спільній частковій приватній власності, якщо суб'єктами власності виступають фізичні та юридичні особи, то об'єкт власності перебуває у спільній частковій власності.

Розмір частки у спільній частковій приватній власності визначається відповідно до Земельного кодексу України в порядку землеустрою, за згодою її учасників або за рішенням суду, якщо такої згоди не досягнуто.

Спільна сумісна власність на земельну ділянку – власність на землю, право на яку мають двоє або більше фізичних та юридичних осіб, без визначення розміру частки кожного суб'єкта власності (співвласників). Спільна сумісна власність передбачає рівність часток власності кожного суб'єкта власності земельної ділянки. Розмір частки може бути визначено лише

тоді, коли спільна сумісна власність ліквідується і замість нею створюється спільна часткова власність або особиста.

Право на спільну сумісну власність на землю підтверджується правоустановлюючим документом (державним актом), де вказується прізвище, ім'я та по батькові всіх співвласників, незалежно від їх віку, і прізвище та ініціали уповноваженого власника земельної ділянки.

Суб'єкти спільної сумісної власності на земельну ділянку володіють, користуються і розпоряджаються нею на рівних правах і умовах за взаємною згодою.

## **7.2. Земельна ділянка та її складові**

Поняття земельної ділянки є базовим поняттям земельного права та землеустрою в населених пунктах.

Розміри земельних ділянок та їх компонентів обумовлюються функціональним використанням (призначенням) і обґрунтовуються раціональним (ефективним) використанням землі, будівельними, протипожежними, санітарними та іншими нормами з урахуванням придатності та цінності території населеного пункту.

Розмір земельної ділянки характеризується фізичною та аналітичною площами. В правоустановлюючих документах наводиться аналітична площа земельної ділянки.

Земельні ділянки можуть бути подільними і неподільними.

Подільними земельними ділянками є такі, що без порушення їх сутності (втрати істотних складових) можуть бути поділені на реальні земельні частки, кожна з яких після поділу утворює нову земельну ділянку, здатну забезпечити нормативні вимоги щодо забудови або іншого її використання.

Неподільними земельними ділянками є такі, що складаються з ідеальних земельних часток і не можуть бути поділені в натурі (на місцевості) без шкоди для їх раціонального використання.

Межі земельної ділянки поширюються на підземний та наземний простір, який власник земельної ділянки вправі вико-

ристовувати на свій розсуд, якщо інше не передбачене чинним законодавством (про надра, про використання повітряного простору тощо) та не порушує прав інших осіб.

Розміри земельних ділянок різного функціонального використання в існуючій забудові визначаються, виходячи з необхідності забезпечення умов експлуатації розташованих на них будинків, будівель, споруд, насаджень на підставі дотримання встановлених будівельних, протипожежних і санітарних норм відповідно до цільового призначення цих ділянок, а також раціонального використання суміжних ділянок.

Для кожної земельної ділянки має бути вказано її функціональне використання, на основі якого визначається нормативний розмір земельної ділянки.

У разі поліфункціонального використання земельної ділянки її розмір визначається з урахуванням нормативів, встановлених для кожного виду використання окремо.

Розміри земельних ділянок під об'єктами визначаються відповідно до затвердженого в установленому порядку проекту землеустрою.

Земельна ділянка може включати компоненти, які забезпечують її функціональну цілісність:

- ◆ територію під будинками (спорудами, будівлями);
- ◆ господарські та інші майданчики;
- ◆ шляхи, проїзди та тротуари;
- ◆ озеленені території;
- ◆ замкнуті водні простори (при наявності) тощо.

Ряд з цих елементів нормується за питомими розмірами та відстанню до будинків, будівель і споруд, а також до ліній регламентації, які впливають на визначення граничних розмірів земельних ділянок в залежності від загальної площі основних, обслуговуючих та допоміжних будівель і споруд, їх поверховості та взаєморозміщення.

До комплексу нормативних параметрів, що визначають розміри земельної ділянки, також відносяться: коефіцієнт забудованості, частка озелених та відкритих просторів, які встанов-

люються відповідно до цільового призначення ділянки і диференціюються в залежності від цінності території.

### **7.3. Визначення часток у спільній частковій власності, обмежень та сервітутів**

Земельна ділянка може бути об'єктом прав однієї чи декількох осіб. Множинність суб'єктів виникає у разі спільного використання земельної ділянки або в разі обтяження земельної ділянки правами третіх осіб.

Розмір земельної частки визначається проектом землеустрою за угодою між співвласниками майна, за рішенням суду з врахуванням розміру часток їх власності на нерухоме майно або за рішенням органу місцевого самоврядування.

В межах земельної ділянки можуть бути виділені реальні або ідеальні земельні частки.

**Реальна частка** – це частина ділянки, межі якої можуть бути встановлені в натурі (на місцевості), розмір якої дозволяє утворити нову земельну ділянку без втрати її сутності.

**Ідеальна частка** не може бути встановлена в натурі без втрати її сутності. Її величина виражається дробом від розміру земельної ділянки.

Незалежно від того, чи є земельна частка реальною або ідеальною, їй притаманні всі властивості, характерні для земельної власності.

В разі обтяження земельної ділянки правами третіх осіб та обмеження прав власника земельної ділянки встановлюються межі поширення цих обтяжень та обмежень – на ділянку в цілому або на її частину.

Межі поширення дії прав третіх осіб відображаються у вигляді об'єктів сервітуту згідно з класифікатором, який застосовується в земельно-реєстраційній системі.

Сервітути встановлюються відповідно до чинного законодавства, рішень органів державної влади та місцевого самоврядування, в порядку землеустрою та договорами (угодами) між власниками суміжних ділянок, рішенням суду.

Обмеження прав власника земельної ділянки щодо її використання встановлюється згідно з класифікатором, який застосовується в земельно-реєстраційній системі.

Зони з особливим режимом використання земель встановлюються відповідно до законів України, державних будівельних, санітарних та протипожежних норм в порядку землеустрою.

Об'єкти сервітутів та зон з особливим режимом використання земель повинні мати конкретний опис із зазначенням площі земельної частки, до якої вони відносяться. Межі цих об'єктів можуть бути відображені на плані земельної ділянки без їх встановлення в натурі (на місцевості).

#### **7.4. Формування меж земельних ділянок спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб в існуючій багатоповерховій забудові**

Система землепорядних заходів щодо визначення прав власності на землю, обмежень, сервітутів і меж земельних ділянок в існуючій забудові включає:

- ◆ розробку плану земельно-господарського устрою (зонування цільового використання земель);
- ◆ розробку проекту визначення меж земельних ділянок спільної власності фізичних та юридичних осіб або проекту відведення земельних ділянок;
- ◆ підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею;
- ◆ проведення державної землепорядної експертизи;
- ◆ реєстрацію земельних ділянок, прав на них, обмежень та сервітутів.

Визначення меж земельної власності в існуючій забудові, узаконення (визнання) прав на земельні ділянки здійснюються на підставі розроблених та затверджених проектів землеустрою з урахуванням існуючої кадастрової інформації про землю та додержанням вимог щодо експлуатації будівель і споруд, а також за рішенням відповідних органів.

Проект визначення меж земельних ділянок спільної власності фізичних та юридичних осіб може передбачати:

- ◆ розмежування та об'єднання земельних ділянок;
- ◆ удосконалення зовнішніх меж земельних ділянок;
- ◆ узаконення (визнання) прав власності на землю;
- ◆ встановлення обмежень та сервітутів у відповідності з висновками органу містобудування та інших державних органів.

Розмежування полягає в поділі земельної ділянки, яка складається з реальних земельних часток, на дві чи більшу кількість земельних ділянок або в розподілі земельної ділянки за рівнями: наземний, підземний та надземний. В цьому випадку межі земельних ділянок для кожного рівня встановлюються окремо і права на землю закріплюються за різними власниками.

Земельна ділянка, необхідна для розміщення та обслуговування будинку (будівлі, споруди), який перебуває у власності декількох осіб, розподілу в натурі (на місцевості) не підлягає і належить цим особам на праві спільної (часткової або сумісної) власності. При цьому видається один правоустановлюючий документ, до якого додається перелік співвласників (співкористувачів) із зазначенням їх земельних часток.

Суміжні земельні ділянки можуть бути об'єднані в одну земельну ділянку, в результаті чого права на ділянки, що були об'єднані, анулюються і оформляється право на нову ділянку. При цьому права та обов'язки, що були встановлені для первісних ділянок, можуть залишитися незмінними стосовно нової ділянки.

Забудована територія, окремі елементи якої (проїзди, тротуари, майданчики для господарських цілей та інше) створювалися для спільного обслуговування групи будинків, об'єднується в одну земельну ділянку, яка належить власникам будинків на правах спільної (часткової або суміжної) власності з обов'язковим встановленням реальних та (або) ідеальних земельних часток.

Удосконалення зовнішніх меж земельних ділянок здійснюється за згодою їх власників та інших осіб, майнові інте-



реси яких пов'язані з цими ділянками (орендарів, заставаутримувачів тощо).

Якщо при удосконаленні меж зміна площі кожної з земельних ділянок не перевищує 6%, то вважається, що земельна власність залишилася незмінною і права власників не анулюються.

Якщо зміна площі земельних ділянок перевищує 6%, то цей факт розглядається як скасування старої та утворення нової земельної ділянки, про що готується новий розпорядчий документ на право власності (користування) землею.

Встановлення меж земельних ділянок, розташованих в одному кварталі, доцільно провадити одночасно для всіх ділянок.

Встановлення меж окремої земельної ділянки може здійснюватися лише у випадках її поділу на декілька нових або при об'єднанні суміжних ділянок чи удосконаленні їх спільної межі.

Якщо встановлення меж земельної ділянки призводить до ущемлення інтересів суміжних землекористувачів (неможливість проїзду, проходу до шляхів загального користування, підключення до інженерних комунікацій тощо), то у висновках відповідних державних органів в обов'язковому порядку зазначаються обмеження та сервітути.

У спільній частковій власності на землю можуть бути встановлені юридичні межі. **Юридична межа** – це повітряна площина, яка визначає, де умовно закінчується власність одного землеволодільця і починається власність другого землеволодільця. Вона на місцевості не закріплюється.

Будь-які зміни прав власності на землю та меж земельних ділянок, пов'язані з їх об'єднанням чи поділом, реєструються у земельно-кадастрових документах в установленому порядку.

Організація робіт по визначенню меж земельних ділянок спільної дольової власності фізичних і юридичних осіб в існуючій забудові передбачає розроблення та затвердження проєктів землеустрою земельно-кадастрової одиниці.

Проєкт землеустрою розробляється з врахуванням вимог затвердженого у встановленому порядку плану земельно-господарського устрою та іншої землевпорядної або проєктно-тех-

нічної документації, яка визначає розміри земельних ділянок та їх правовий статус відповідно до технічних завдань.

Замовником проекту землеустрою виступають відповідні органи місцевого самоврядування або за їх дорученням – відповідні виконавчі комітети, управління земельних ресурсів та юридичні або фізичні особи.

Завдання на розроблення проекту виконується замовником за участю землевпорядних органів та органів архітектури.

Підготовчі роботи з розроблення проекту поділу території включають в себе натурні обстеження та аналіз даних державного земельного кадастру, матеріалів відповідної землевпорядної документації, генеральних планів, проектів детального планування, чергових кадастрових планів, виконавчих зйомок, опорних історико-архітектурних планів, рішень про встановлення зон з особливим режимом використання земель, топографо-геодезичних матеріалів, даних інвентаризації земель населеного пункту.

Розроблення проекту включає техніко-економічне обґрунтування розмірів та меж земельних ділянок, визначення прав власності, встановлення об'єктів сервітутів та зон з особливим режимом використання земель, опис їх меж.

До складу проекту входять:

- ◆ проектний план меж земельних ділянок спільної дольової власності в межах мікрорайону (кварталу);
- ◆ кадастровий план;
- ◆ текстовий матеріал – пояснювальну записку з описом обмежень та сервітутів.

Проект землеустрою підлягає державній землевпорядній експертизі і затверджується відповідними органами відповідно до діючого законодавства.

Після затвердження проекту землеустрою межі визначених проектом земельних ділянок переносяться в природу (на місцевість) і закріплюються межовими знаками встановленого зразка.

На підставі встановлених в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок видаються документи, що посвідчують права на землю.

Розроблення проектів землеустрою виконують державні та інші землепорядні організації.

Фінансування розроблення проекту землеустрою, а також пов'язаних з ним геодезичних вишукувальних робіт здійснюється за рахунок коштів місцевого бюджету, фізичних і юридичних осіб.

*Таблиця 17.1*

***Нормативні параметри, які визначають  
розміри земельних ділянок, наданих під житлову  
та громадську забудову***

<b>Об'єкт</b>	<b>Розмір земельної ділянки в кв.м та кількість ділянок на 1га, кв.м</b>	<b>Санітарні розриви, м</b>
1	2	3
Садибний будинок	1000 кв.м /8–9 (макс.)  600 / 13–15  500 / 16–17  400 / 19–21	1. Не менше 1 м від бічної межі ділянки і стіною житлового будинку або господарської будівлі. 2. Не менше 15 м між довгими сторонами житлових будинків та між довгими сторонами і торцями з вікнами із житлових кімнат (для 2–3 поверхової забудови). 3. Не менше висоти 9–16 поверхового будинку між садибним будинком і довгою стороною 9–16 поверхового будинку.

1	2	3
Садибний будинок (блокований)	300 / 24–27  200 / 32–38  150 / 40–49	4. Не менше 15 м від вікон дому до майданчика для компосту, дворової вбиральні та очисних споруд каналізації та не менше 12м – до сараю для утримання худоби і птиці. 5. В сільській місцевості житлові будинки треба розміщувати з відступом від червоної лінії вулиць: магістральних – не менше 6 м, житлових – не менше 3 м.
Багато квартирний будинок: до 3 поверхів	30,1 –23,3 м <sup>2</sup> /чол.	Не менше 15 м між довгими сторонами житлових будинків та між довгими сторонами і торцями з вікнами із житлових кімнат. Не менше 20 м між довгими сторонами житлових будинків та не менше 15 м між довгими сторонами і торцями з вікнами із житлових кімнат.
4–5 поверхів	20,2 –17,0 м <sup>2</sup> /чол.	
6–8 поверхів	15,3 –13,9 м <sup>2</sup> /чол.	
9–12 поверхів	12,2 –12,0 м <sup>2</sup> /чол.	

## 8. Складання проектів щодо встановлення меж сільських населених пунктів

### 8.1. Мета і зміст складання проектів

Складання проектів щодо встановлення меж сільських населених пунктів здійснюється на підставі Технічних вказівок з цього питання, схвалених Науковою радою Українського науково-дослідного і проектно-вишукувального інституту по зем-

леустрою від 11 жовтня 1991 р. (протокол №5) і затверджених Держкомземом України 30 жовтня 1991 р.

Проекти встановлення меж сільських населених пунктів складаються з метою забезпечення реалізації прав сільських Рад з регулювання земельних відносин на території сільських населених пунктів, що знаходяться у їх віданні.

Під час визначення території населеного пункту слід керуватись: Постановами Верховної Ради України, рішеннями відповідних Рад, Земельним кодексом України, згаданими технічними вказівками та іншими діючими нормативно-технічними документами з цих питань.

Проекти включають техніко-економічне обґрунтування розмірів сільських населених пунктів з урахуванням розроблених проектів планування та забудови і перспектив розвитку землеволодіння та землекористування.

Проекти встановлення меж сільських населених пунктів розробляються на підставі завдання на проектування, яке складається сільською Радою одночасно по всіх сільських населених пунктах, розташованих на території цієї сільської Ради. Проекти розглядаються і погоджуються сільською Радою, затверджуються районною (міською) Радою.

На основі затверджених проектів встановлюються межі сільських населених пунктів у натурі.

До підготовчих робіт відносяться:

- ◆ збір, вивчення та аналіз планово-картографічних матеріалів, земельно-облікової документації, матеріалів відводу земель в межах села, проекту планування та забудови, проектів внутрігосподарського землеустрою, проектної документації з питань охорони навколишнього природного середовища і ґрунтовоохорони, матеріалів інвентаризації земель, даних про склад та чисельність населення;
- ◆ обстеження території сільського населеного пункту, вибір опорного планово-картографічного матеріалу, визначення обсягів польових вимірювальних робіт з метою приведення планово-картографічного матеріалу у відповідність з натурою;

- ◆ нанесення на планову основу меж усіх землеволодінь (крім особистих підсобних господарств громадян) і землекористувань, що знаходяться на території сільського населеного пункту;
- ◆ проведення польового обстеження і погодження меж сільських населених пунктів.

У проєкті встановлених меж сільських населених пунктів визначаються функціонально взаємоув'язані території (земельні ділянки), що використовуються для розміщення всього житлового та культурно-побутового будівництва, а також об'єктів виробничого призначення, створення систем інженерного обладнання і благоустрою, забезпечення санітарно-гігієнічних та рекреаційних умов, ведення особистого підсобного господарства, інших потреб.

Загальна площа населеного пункту визначається з урахуванням потреби населення в додатковій площі для розвитку особистих підсобних господарств, індивідуальної забудови тощо.

В межі сільських населених пунктів включають:

- ◆ зони житлової забудови з ділянками для ведення особистого підсобного господарства (в цілому);
- ◆ території загального користування з громадськими будівлями, зеленими насадженнями, майданами, водоймищами, вулицями, проїздами;
- ◆ ділянки для розміщення об'єктів комунального призначення (водозаборів, очисних споруд тощо);
- ◆ виробничі зони, що знаходяться в межах села;
- ◆ землі, надані в установленому порядку організаціям, підприємствам, установам для цільового призначення в межах населеного пункту;
- ◆ рекреаційні зони, що знаходяться в межах населеного пункту або безпосередньо прилягають до нього;
- ◆ сільськогосподарські угіддя, які розташовані в межах населеного пункту;
- ◆ резервні території, необхідні для розширення забудови сільських населених пунктів відповідно до перспектив їх розвитку і архітектурно-планіровочної структури.

Проект встановлення меж сільських населених пунктів розробляється на основі та з урахуванням:

- ◆ вимог контурно-меліоративної організації території;
- ◆ обґрунтованих даних проектів планування та забудови сіл;
- ◆ змін в межах населеного пункту, викликаних перерозподілом земель між землеволодільцями та землекористувачами згідно з Земельним кодексом;
- ◆ даних інвентаризації земель, проведеної згідно з постановою Верховної Ради Української РСР “Про земельну реформу”.

На стадії складання проекту площа населеного пункту обчислюється як сума контурів, що входять в межі населеного пункту. За основу приймають дані коректування планових матеріалів минулих років. Якщо до населеного пункту відноситься частина площі контура, то обчислена площа всіх ділянок контура повинна бути ув'язана до загальної площі контура.

Вирахування площ здійснюється по окремих землеволодіннях та землекористуваннях, земельних угіддях загального користування. Проводиться розшифровка земель, що не показані на плані, шляхом рекогносцирувального обстеження кварталів населеного пункту. Як правило, на цій стадії робіт використовуються дані попереднього вирахування площ. Площа особистих підсобних господарств вираховується в цілому по населеному пункту.

Експлікація земель в межах населеного пункту складається по землеволодільцях (крім особистих підсобних господарств) і землекористувачах, землях загального користування.

У результаті проведеної роботи складається графічне креслення проекту встановлення меж сільських населених пунктів.

Проект встановлення меж сільських населених пунктів погоджується з суміжними землеволодільцями або землекористувачами, районними (міськими) землевпорядними, природоохоронними, санітарними органами та органом архітектури і подається на розгляд до сільської Ради.

Сільська Рада розглядає проект встановлення меж сільських населених пунктів та зі своїм висновком подає проект на розгляд районної Ради.

Проект встановлення меж сільських населених пунктів розглядається і затверджується районною Радою народних депутатів.

## **8.2. Виготовлення та оформлення технічної документації**

До проектної технічної документації входять:

- ◆ пояснювальна записка;
- ◆ графічні матеріали;
- ◆ матеріали погодження та затвердження.

Зміст пояснювальної записки включає:

- ◆ завдання на виконання робіт;
- ◆ коротку характеристику сільських населених пунктів;
- ◆ особливості формування території населеного пункту;
- ◆ погодження границь із суміжними землеволодільцями та землекористувачами;
- ◆ короткий опис виконаних робіт;
- ◆ склад земель по угіддях, землеволодільцях та землекористувачах, крім приватних підсобних господарств громадян.

До архівного примірника додаються:

- ◆ матеріали вирахування загальної площі села;
- ◆ матеріали польових вимірювань.

Графічні матеріали включають:

- ◆ вкопіровку границь сільських населених пунктів у масштабі 1:10000; 1:25000 або копію проекту внутрігосподарського землевпорядкування;
- ◆ креслення перенесення елементів проекту встановлення меж в натурі в масштабі 1:10000; 1:5000; 1:2000;
- ◆ креслення меж сільського населеного пункту в масштабі 1:25000; 1:10000; 1:5000 або 1:2000.

На кресленні показуються: окружна границя, номери межових знаків, румби та міри ліній, назви суміжних землеволодільців та землекористувачів; границі, геодані та площі землеволодільців і землекористувачів, що знаходяться в межах населених пунктів (крім приватних підсобних господарств громадян); площі квар-



талів та загальна площа населеного пункту. Креслення супроводжується експлікацією земель населеного пункту по землеволодільцях та землекористувачах, земельними угіддями загального користування.

Землі громадян, що мають у володінні земельні ділянки під приватними підсобними господарствами, а також ділянки, надані їм для індивідуальної забудови, індивідуального городництва та садівництва, що розташовані в межах населеного пункту, приводяться в склад земель сільського населеного пункту загальною площею.

Матеріали погодження та затвердження проектної документації виготовляються в такому складі:

- ◆ акт польового обстеження, погодження меж населених пунктів;
- ◆ висновок сільської ради про розгляд проекту встановлення меж сільських населених пунктів;
- ◆ рішення районної ради про затвердження проекту встановлення меж сільських населених пунктів.

Проектна документація виготовляється в трьох примірниках:

- ◆ перший примірник – УкрНДІземпроекту;
- ◆ другий примірник – сільській Раді;
- ◆ третій примірник – районній Раді.

Якість виконуваних робіт забезпечується встановленою системою контролю, що здійснюється на протязі всього періоду проектування встановлення меж сільських населених пунктів.

### **8.3. Перенесення проекту в натуру**

Затверджений районною радою проект встановлення меж сільських населених пунктів переноситься в натуру (на місцевість) на тих ділянках меж, які були спірні або нечітко виражені на місцевості.

Роботи по перенесенню всіх меж сільських населених пунктів в натуру (на місцевість) виконуються за окремою заявкою замовника в таких випадках:

- ◆ межові знаки встановлюються в таких місцях, де є можливість забезпечити їх надійне зберігання. На тих відрізках

границі, де проектні межі співпадають з природними, закріплення їх здійснюється лише кілками (дерев'яними або металевими) довжиною 0,3 – 0,4 м. При цьому 0,08 – 0,1 м їх довжини повинно знаходитись під землею. Окопуються такі межові знаки курганом діаметром 1 м, висотою насипу 0,2 м. Такі знаки, як правило, є тимчасовими на період виконання польових геодезичних робіт;

- ◆ межові знаки встановлюються на тих відрізках меж села, де неясно виражена границя і є можливість самозахоплення земель. Потрібно забезпечити встановлення межових знаків довгострокового користування через 1,5 – 2,0 км, по периметру межі з метою їх подальшого використання для поновлення окремих відрізків межі села, прив'язки земельних спорів, проведення робіт по упорядкуванню земель землеволодільців та землекористувачів у населених пунктах.

Такі знаки встановлюються ланками по три стовпи кожна.

Знімання межових знаків провадиться, як правило, за допомогою прокладки теодолітних ходів. Координати межових знаків передаються від державної геодезичної мережі або границь землеволодінь та землекористувань. Довжина теодолітних ходів між твердими пунктами, а також і периметр полігонів не повинні перевищувати:

- ◆ 13 км – при середній довжині сторін між точками 500 м і більше;
- ◆ 10 км – те ж, 250 м;
- ◆ 7 км – те ж, 150 м і менше.

Під час виконання робіт з точністю 1:5000 довжину теодолітних ходів слід зменшити в 1,5 раза.

В системі з вузловими точками довжина теодолітних ходів може бути збільшена на 1/3.

Діагональні ходи слід прокладати вздовж існуючих лінійних об'єктів (бажано по одній із сторін смуги відведення або контуру) або в місцях розміщення ділянок землеволодільців та землекористувачів, межі яких підлягають наступному обміну або уточненню.

Горизонтальні кути в теодолітних ходах вимірюють теодолітами середньої точності одним повним прийомом з допустимим розходженням між напівприйомами – 1'.

Вирахування кутів проводять із заокругленням до 0,1'.

Кутові нев'язки в полігонах і теодолітних ходах не повинні перевищувати  $\pm 1'\sqrt{n}$ , а при довжині сторін менше 150  $\pm 1,5'\sqrt{n}$ .

Відносні величини лінійних нев'язок не повинні перевищувати 1:1000 для сприятливих умов прокладання теодолітних ходів, 1:800 для несприятливих умов. В окремих місцях гірських та заболочених територій допускається пониження точності до 1:600.

Роботи виконуються в системі координат 1942 р. Складається каталог координат межових знаків границі села, а також межових знаків довгострокового зберігання, встановлених під час прокладання діагональних ходів.

Встановлені межі проорюються в 1–2 борозни.

Перенесенню проекту в натуру передують його геодезична підготовка: складання розбивочного креслення, на якому вказуються місця закладання межових знаків, прив'язка теодолітних ходів до границь землеволодінь або землекористувань, пунктів триангуляції або інших геодезичних знаків, координати яких обчислені в системі 1942 р.

На кресленні приводяться необхідні геодезичні дані (міри ліній, кути, румби або дирекційні кути), порядок виконання робіт.

Способи перенесення проекту в натуру повинні бути простими і забезпечувати необхідну точність робіт.

У результаті виконаних робіт складається креслення меж сільських населених пунктів в масштабі 1:10000, 1:5000 або 1:2000. Масштаб планового матеріалу вибирається залежно від характеру контурності в населеному пункті з тим, щоб дане креслення стало основою для горизонтальної зйомки населеного пункту і впорядкування земель в ньому.

Креслення границь населеного пункту виготовляється на планшетах (тверда основа) або лавсановій плівці розміром 60x80см.

Крім абрисної частини на графічному матеріалі подається внутрірамкове і зарамкове оформлення, яке розміщується на аркушах креслення відповідно до СТП 41.31.120-80.

## **Розділ XVIII**

# **Правовий режим земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення**

---

---

### **1. Правовий режим земель промисловості**

Згідно з вимогами Земельного кодексу України землями промисловості визнаються 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 громадян та юридичних осіб у постійному або тимчасовому користуванні на умовах оренди, крім земель, що перебувають виключно у державній власності.

Земельні ділянки промислових підприємств призначені для розміщення цехів, внутрізаводських комунікацій, під'їзних шляхів, складських приміщень та інших необхідних будівель і споруд та для організації виробничої діяльності. Частина земельної ділянки зайнята адміністративними і культурно-побутовими будівлями (заводоуправління, їдальня, медпункт). При цьому об'єктом права землекористування є саме підприємство. Воно відповідає за стан і використання землі.

Розмір ділянки даного підприємства визначається проектом його будівництва з врахуванням максимально економного використання землі.

Як правило, нові підприємства будуються в промислових районах (вузлах), де організуються загальні допоміжні виробництва, інженерні споруди, системи енерго-, водопостачання та інші комунікації. Тому проекти підприємств повинні бути пов'язані з проектами планування промислових районів, схема-

ми генеральних планів промислових вузлів, а при їх відсутності – з існуючими комунікаціями і спорудами. Виконання цих вимог сприяє охороні та раціональному використанню земель.

Крім того, в проект будівництва закладаються можливості дотримання протипожежних норм; раціональні рішення щодо охорони водоймищ, ґрунту і атмосферного повітря, відведення стічних вод; затрати на зняття і збереження родючого шару ґрунтів, на рекультивацию і компенсацію збитків, спричинених попереднім землекористувачам.

Ділянки для відвалів, відходів, шлаконакопичувачів належить вибрати на землях, не придатних для сільського господарства, з дотриманням норм і правил безпеки.

Будівельні норми і правила встановлюють цілу низку заборонених заходів. Розміщення підприємств, будівель, споруд і комунікацій не допускається:

- ◆ на площах залягання корисних копалин без погодження з органами державного гірничого нагляду;
- ◆ в небезпечних зонах відвалів породи вугільних і сланцевих шахт чи збагачувальних фабрик;
- ◆ в зонах активних селевих потоків і сніжних завалів, які можуть загрожувати забудові;
- ◆ в зелених зонах міст і селищ міського типу;
- ◆ на землях, зайнятих чи призначених для лісів, лісопарків;
- ◆ на ділянках, забруднених органічними і радіоактивними відходами до закінчення строків, установлених органами санітарно-епідеміологічної служби;
- ◆ на землях заповідників і їх охоронних зон;
- ◆ в охоронних зонах пам'яток історії, археології, архітектури, мистецтв, що охороняються державою.

Підприємства, що діють на тимчасово представлених земельних ділянках, зобов'язані за свій рахунок привести їх в стан, придатний для використання за основним призначенням. Рекультивация ведеться в ході основної діяльності, а в разі неможливості цього – не пізніше одного р. після завершення робіт.

Підприємства, діяльність яких порушує ґрунтовий покрив, зобов'язані знімати і зберігати родючий шар для рекультивації земель і підвищення родючості малопродуктивних угідь.

Навколо промислових підприємств залежно від характеру виробництва повинні створюватися санітарно-захисні зони відповідно до норм, затверджених у встановленому порядку. В межах цих зон житлове будівництво забороняється.

Створення санітарно-захисної зони не позбавляє власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, землі яких опинилися в межах цієї зони, права власності або користування ними з обмеженнями, встановленими для цих зон.

Захисні зони в межах міст, селищ міського типу повинні впорядковуватися і озеленюватися промисловими підприємствами відповідно до проектів планування і забудови цих населених пунктів.

## **2. Правовий режим земель транспорту**

Правовий режим земель транспорту регламентується Законом України “Про транспорт” та Земельним кодексом України.

Землями транспорту визнаються землі, надані в користування або у власність підприємствам 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, вдосконалення і розвитку об'єктів транспорту.

Землі транспорту можуть перебувати у державній, комунальній або приватній власності.

Згідно з вимогами земельного законодавства землі транспорту повинні використовуватися лише за прямим призначенням без заподіяння шкоди прилеглим територіям шляхом здійснення викидів в атмосферу шкідливих речовин автотранспортом, нерегульованого концентрованого скидання талих і дощових вод, безпечного пропуску повеней, забруднення нафтопродуктами та внаслідок дії інших негативних факторів.

У процесі проектування, будівництва та експлуатації залізничних і автомобільних шляхів забезпечується:

- ◆ безпечне скидання на прилеглі території утворення уздовж доріг потоків талих і дощових вод;
- ◆ безпечний пропуск повеней під мостовими переходами;
- ◆ створення захисних насаджень уздовж автомобільних шляхів;
- ◆ створення умов для безпечної міграції диких тварин.

Землі морського та річкового транспорту використовуються із забезпеченням охорони берегів від руйнування і прибережних смуг від забруднення.

Землі трубопровідного транспорту використовуються з дотриманням правил безпечного проведення робіт на прилеглих територіях і безпечного проїзду через них.

Під час проектування, крім дотримання загального принципу – розміщувати об'єкти на непридатних для сільського господарства землях або угіддях гіршої якості, – необхідно також вибирати оптимальні напрямки трас, щоб не створювати незручності сусіднім господарствам.

На територіях поселень об'єкти транспорту розміщуються лише за згодою відповідних місцевих адміністрацій.

На період будівництва, реконструкції чи ремонту своїх споруд підприємства мають право отримувати земельні ділянки для тимчасового користування. Порядок їх повернення такий самий, як і для підприємств промисловості. Тимчасові ділянки можуть передаватись підприємствам, установам і організаціям для улаштування під'їзних шляхів, вантажно-розвантажувальних майданчиків, складів та інших об'єктів з обов'язковою компенсацією витрат на утримання і покращання таких ділянок.

Нормальна експлуатація, а також безпека об'єктів транспорту забезпечуються встановленням охоронних зон, розмір і режим яких залежить від виду транспорту і визначається відповідними нормами або проектно-технічною документацією. Землі цих зон залишаються у землекористувачів, але мають особливий режим, про який їх зобов'язано письмово повідомити відповідне транспортне підприємство.

Відповідальність за утримання в належному стані земель, наданих у користування підприємствам і організаціям транспорту, і використання їх за цільовим призначенням покладається на керівників (власників) цих підприємств, установ і організацій.

До земель залізничного транспорту належать землі, надані в користування підприємствам і установам залізничного транспорту відповідно до чинного законодавства України. До складу цих земель входять землі, які є смугою відведення залізниць, а саме землі, надані під залізничне полотно та його облаштування, станції з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації, захисні і укріплюючі насадження, службові і культурно-побутові приміщення та інші споруди, необхідні для забезпечення роботи залізничного транспорту.

Уздовж земель залізничного транспорту можуть встановлюватися охоронні зони. Вони включають: ділянки, необхідні для збереження міцності і стійкості споруд та пристроїв; ділянки, покриті лісом та іншою рослинністю, у разі порушення яких можуть утворюватись зсуви, спливи, рови, селеві потоки, рухомі піски, снігові лавини; смуги, що забезпечують необхідну відстань від об'єктів до населених пунктів, промислових підприємств і окремих будівель; смуги, що необхідні для встановлення вибуховонебезпечних зон в камінних та інших кар'єрах.

В зонах з особливими умовами землекористування забороняються: будь-які будівельні, монтажні, гірничі, кар'єрні роботи без письмового дозволу управління залізниці; вирубувати ліс і порушувати рослинний покрив способами, які можуть призвести до виникнення зсувів, селевих потоків, ровів, рухомих пісків, снігових заносів; споруджувати лінії зв'язку, електромережі, а також трубопроводи без погодження з Міністерством шляхів сполучення України.

Проектно-технічна документація встановлює розміри земельних ділянок для: забезпечення смуги необхідної ширини у випадках, що вимагають індивідуального проектування земельного полотна, бокових резервів, штучних протипожежних



споруд, переїздів, протиерозійних і снігозатримуючих лісопосадок; розміщення станцій, локомотивних і вагонних депо, житлових поселень тощо; захисних зон, а також зон перспективного розвитку; тимчасових потреб (на період будівництва).

До земель морського транспорту належать землі, надані в користування під:

- ♦ морські порти з набережними, майданчиками, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту;
- ♦ гідротехнічні споруди і засоби навігаційної обстановки, судноремонтні заводи, майстерні, бази, склади, радіоцентри, службові та культурно-побутові приміщення та інші споруди, що обслуговують морський транспорт.

До земель морського транспорту також належать території, насапані або намиті в акваторії за кошти портів.

Спорудження на підходах до портів (каналів) мостових, кабельних і повітряних переходів, водозабірних та інших об'єктів, а також спорудження радіосистем у зоні радіонавігаційних об'єктів погоджується з адміністрацією портів.

До земель річкового транспорту належать землі, надані в користування під:

- ♦ порти, спеціалізовані причали, пристані і затоки з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують річковий транспорт, пасажирські вокзали, павільйони і причали;
- ♦ судноплавні канали, судноплавні, енергетичні та гідротехнічні споруди, службово-технічні будівлі, берегоукріплювальні споруди і насадження;
- ♦ спеціальні насадження для вирощування деревини, в тому числі ділової, вузли зв'язку, радіоцентри і радіостанції;
- ♦ будівлі, берегові навігаційні знаки та інші споруди для обслуговування водних шляхів, судноремонтні заводи, ремонтно-експлуатаційні бази, майстерні, судноверфі, відстойно-ремонтні пункти, склади, матеріально-технічні бази, інженерні мережі, службові та культурно-побутові приміщення, інші об'єкти, що забезпечують роботу річкового транспорту.

Для робіт, пов'язаних із судноплавством на внутрішніх водних шляхах, поза населеними пунктами виділяється у встановленому порядку берегова смуга. Землі берегової смуги не виділяються у землекористувачів і використовуються відповідно до чинного законодавства України.

До земель автомобільного транспорту належать землі, надані в користування під споруди і устаткування енергетичного, гаражного та паливно-роздавального господарства, автовокзали, автостанції, лінійні виробничі споруди, службово-технічні будівлі, станції технічного обслуговування, автозаправні станції, автотранспортні, транспортно-експлуатаційні підприємства, авторемонтні заводи, бази, вантажні двори, майданчики контейнерні для переміщення, службові та культурно-побутові приміщення й інші об'єкти, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

До земель дорожнього господарства належать землі, надані в користування під проїзну частину, узбіччя, земляне полотно, декоративне озеленення, резерви, кювети, мости, тунелі, транспортні розв'язки, водопропускні споруди, підхідні стіни, смуги відведення і розташовані в їх межах інші дорожні споруди та обладнання.

До складу земель дорожнього господарства входять також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг, а саме:

- ◆ паралельні об'їзні дороги, паромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди;
- ◆ майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу;
- ◆ будинки (в тому числі жилі) та споруди дорожньої служби з виробничими базами;
- ◆ придорожні лісосмуги для захисту доріг і вирощування деревини, в тому числі ділової.

Землі, що знаходяться під автомобільними дорогами загального користування та їх спорудами, надаються дорожнім організаціям у користування відповідно до чинного законодавства.

До земель авіаційного транспорту належать землі, надані в користування під:

- ◆ аеропорти, аеродроми, відокремлені споруди (об'єкти управління повітряним рухом, радіонавігаційні та посадки, очисні та інші споруди), службово-технічні території з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту;
- ◆ вертольотні станції, включаючи вертольотодроми, службово-технічні території з усіма будівлями та спорудами;
- ◆ ремонтні заводи цивільної авіації, аеродроми, вертольотодроми, гідроаеродроми та інші майданчики для експлуатації повітряних суден;
- ◆ службові об'єкти, що забезпечують роботу авіаційного транспорту.

До земель міського електротранспорту належать землі, надані в користування під відокремлені трамвайні колії та їх облаштування, колії і станції фунікулерів, канатних доріг, ескалаторів, трамвайно-тролейбусних депо, вагоноремонтні заводи, споруди енергетичного і колійного господарства, сигналізації і зв'язку, службові і культурно-побутові приміщення та інші споруди, необхідні для забезпечення роботи міського електротранспорту.

### **3. Правовий режим земель зв'язку та енергетики**

Режим земель зв'язку та енергетики не залежить від відомчої підлеглості і визначається Правилами охорони високовольтних мереж, а також Правилами охорони ліній і споруд зв'язку.

Підприємствам, організаціям, що здійснюють будівництво та експлуатацію ліній електропередачі, теле- і радіоцентрів, ретрасляційних телевізійних станцій, радіорелейних ліній, повітряних і кабельних телефонно-телеграфних ліній зв'язку, надаються земельні ділянки відповідно до діючих норм і затверджених проектів на будівництво, а також земельні ділянки, необхідні для тимчасового користування в період будівництва та експлуатації цих об'єктів.

В тимчасове користування (на період будівництва) виділяються смуги по всій довжині траси для прокладання кабелю, монтажу і установки опор повітряних ліній. Розміри ділянок визначаються відповідними нормами, а в необхідних випадках – проектами будівництва об'єктів.

Під час експлуатації земель над кабельними лініями і під проводами повітряних ліній, а також у радіорелейних станціях необхідно дотримуватись заходів щодо збереження і безперебійної роботи вказаних об'єктів у відповідності з правилами охорони ліній зв'язку та електричних мереж.

Підприємства зв'язку мають право споруджувати повітряні, кабельні і радіорелейні лінії зв'язку та лінії радіофікації, створювати пристрої, які забезпечують їх безпечну експлуатацію, на всіх земельних ділянках, у тому числі у смугах відводу, заборонених зонах, а також на дахах будівель, на залізничних мостах, в колекторах, тунелях метрополітену і залізниць, у чиєму б володінні вони не перебували. Порядок проведення робіт встановлюється названими підприємствами за згодою з землекористувачами чи володільцями споруд.

Вдвож повітряних і підземних кабельних ліній електропередачі, телефонно-телеграфних ліній, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінюючих споруд телерадіостанцій та радіорелейних ліній встановлюється охоронна зона. Землі в межах цих зон у власників землі та землекористувачів не вилучаються, а використовуються з обмеженнями, що передбачаються правилами, затвердженими у встановленому порядку.

В межах охоронних зон забороняється:

- ◆ без письмового дозволу експлуатуючої організації будувати будь-які споруди, лінії зв'язку і силові повітряні електричні мережі, здійснювати будь-які роботи, посадки дерев;
- ◆ без письмового дозволу створювати проїзди (машин) транспортних засобів висотою понад 3 м;
- ◆ здійснювати літання, за виключенням авіації, що обслуговує енергосистеми, на висоті менше 100 м над повітряними лініями електропередач і підстанціями та скидати різноманітні предмети, а також спускатись на парашутах;

- ◆ створювати в місцях, де прокладені підводні кабельні електричні лінії, причали, стоянки кораблів, барж, кидати якори і волокуші, виділяти риболовецькі угіддя, а також здійснювати (без погодження) днопоглиблюючі і землечерпальні роботи;
- ◆ ставити скирти соломи, сіна, штабелі торфу чи лісоматеріалів; розташовувати польові стани, тваринницькі ферми, розпалювати вогнище.

На трасі підземних кабельних ліній забороняється скидати великі тягарі, виливати кислоти і лути, утворювати смітники тощо.

Аварійні роботи на цих лініях повинні погоджуватись з керівництвом відповідних підприємств, установ або органами місцевих адміністрацій.

На трасах підземних кабельних ліній зв'язку поза міською межею встановлюються вимірювальні стовпчики-орієнтири. В містах лінія їх проходження визначається за технічною документацією. Межі охоронних зон на трасах морських та інших підводних кабелів зв'язку відзначається сигнальними знаками в місцях їх виходу на берег. В лісних масивах та зелених насадженнях для повітряних ліній зв'язку і радіофікації створюються просіки.

#### **4. Правовий режим земель оборони**

До земель оборони відносяться землі, надані для розміщення та постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств і організацій Збройних Сил України, інших військових формувань та внутрішніх військ.

Режим використання земель оборони в частині дотримання вимог щодо забезпечення безпеки населення встановлюється за згодою з відповідними органами виконавчої влади України та органами місцевого самоврядування.

У разі необхідності тимчасового використання земель для проведення військових навчань та інших заходів, пов'язаних з потребами оборони, земельні ділянки громадян і юридичних осіб використовуються підприємствами, установами і організаціями оборони на підставі рішень органів державної влади України.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування за згодою з центральними органами виконавчої влади, які виконують завдання з питань оборони, мають право передавати земельні ділянки із земель, наданих для потреб охорони в строкове використання громадянам і юридичним особам для сільськогосподарського використання.

Навколо військових та інших оборонних об'єктів з метою забезпечення безпеки населення і створення необхідних умов для їх експлуатації у разі необхідності створюються захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування, в межах яких запроваджується особливий правовий режим використання земель.

Режим використання та охорони земель оборони, в частині додержання вимог для забезпечення безпеки населення в захисних, охоронних та інших зонах, встановлюється проектами землеустрою за погодженням із спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань оборони.

Для землекористувачів військових частин встановлено на суміжних ділянках особливі режими обмеження щодо користування земельними ділянками: а) заборонений район – територія до 5 км навколо зовнішньої огорожі деяких військових складів. Земельні ділянки в межах забороненого району залишаються в користуванні сільськогосподарських підприємств, окремих громадян, але з певним обмеженням (забороняється будувати будь-які споруди, що можуть бути загрозою для складів); б) заборонна зона – територія з особливим режимом користування, зміст якого залежить від характеру об'єкта. Існують два види заборонних зон: всередині земельних ділянок, зайнятих оборонними об'єктами; на суміжних земельних ділянках (зовнішні оборонні зони).

Загальним обмеженням у межах зовнішніх оборонних зон є заборона ставити будь-які будівлі, споруди, провадити земельні роботи, прокладати електролінії, будувати водопровідні і каналізаційні мережі, реконструювати чи ліквідувати шляхи, переправи тощо.

# **Розділ XIX**

## **Правовий режим земель особливо охоронних територій**

---

---

### **1. Поняття земель особливо охоронних територій**

Земельний кодекс України до складу земель особливо охоронних територій відносить землі: природно-заповідного фонду; природоохоронного призначення; рекреаційного призначення; історико-культурного призначення. До земель цих територій відносяться земельні ділянки, які мають особливе природоохоронне, наукове, оздоровче, рекреаційне та історико-культурне значення. Вони виділяються органами державної влади для спеціальних еколого-соціальних цілей:

- ◆ збереження і покращання стану навколишнього природного середовища;
- ◆ охорони і поновлення природних ресурсів;
- ◆ захисту природних лікувальних ресурсів, лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів, задоволення потреб населення в місцях масового відпочинку;
- ◆ збереження природної і історико-культурної спадщини.

На землях природоохоронного, лікувально-оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення законодавством встановлюється особливий порядок землекористування та господарювання: забороняється або обмежується діяльність, яка може викликати зниження чи знищення екологічної, лікувально-оздоровчої, рекреаційної та історико-культурної цінності взятих під особливу охорону земель. Режим особливої охорони може встановлюватись на землях, вилучених і переданих спеціальним землекористувачам: природоохоронним установам, організаціям охорони пам'яток історії і культури, а та-

кож на землях, не вилучених у інших власників, користувачів та орендарів. Усі землекористувачі на взятих під охорону землях зобов'язані дотримувати установлений режим.

За своїм значенням землі природоохоронного, лікувально-оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення можуть мати державне, регіональне та місцеве значення.

Порядок віднесення, використання та охорони їх встановлюється для території державного значення Кабінетом Міністрів України за згодою з органами державної влади на підставі державних законів, для територій регіонального та місцевого значення органами державної влади і органами місцевого самоврядування – на підставі державних законів і нормативно-правових актів органів місцевого самоврядування.

Основними правовими актами, що встановлюють порядок віднесення, використання та охорони земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, є:

- ◆ Земельний кодекс України;
- ◆ Закон України “Про природно-заповідний фонд України”;
- ◆ Указ Президента України від 12 липня 1995 р. “Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності”;
- ◆ Указ Президента України від 19 січня 1999 р. “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення”;
- ◆ Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 29 липня 1993 р. “Про тимчасове положення про порядок здійснення органами Державного комітету України по земельних ресурсах державного контролю за використанням та охороною земель”.



## **2. Правовий режим земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення**

### **2.1. Поняття та класифікація земель природно-заповідного призначення**

Правовий режим земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення регламентується, головним чином, Земельним кодексом України та Законом України “Про природно-заповідний фонд України”.

До складу земель природно-заповідного фонду включаються 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 законодавства надано статус територій та об’єктів природно-заповідного фонду.

До природно-заповідного фонду України належать:

- ◆ природні території та об’єкти – природні заповідники, біосферні заповідники, національні природні парки, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам’ятки природи, заповідні урочища;
- ◆ штучно створені об’єкти – ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам’ятки садово-паркового мистецтва.

Заказники, пам’ятки природи, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки-пам’ятки садово-паркового мистецтва залежно від їх екологічної і наукової цінності можуть бути загальнодержавного або місцевого значення.

Залежно від походження, інших особливостей природних комплексів та об’єктів, що оголошуються заказниками чи пам’ятками природи, мети і необхідного режиму охорони:

- ◆ заказники поділяються на ландшафтні, лісові, ботанічні, загальнозоологічні, орнітологічні, ентомологічні, іхтіологічні, гідрологічні, загальногеологічні, палеонтологічні та карстово-спелеологічні;

- ◆ пам'ятки природи поділяються на комплексні, ботанічні, зоологічні, гідрологічні та геологічні.

Законодавством Республіки Крим може бути встановлено додаткові категорії територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Території природних заповідників, заповідні зони біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, надані національним природним паркам, є власністю народу України.

Регіональні ландшафтні парки, зони – буферна, антропогенних ландшафтів, регульованого заповідного режиму біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, включені до складу, але не надані національним природним паркам, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва можуть перебувати як у власності народу України, так і в інших формах власності, передбачених законодавством України.

Ботанічні сади, дендрологічні парки та зоологічні парки створені до прийняття цього Закону, не підлягають приватизації.

У разі зміни форм власності на землю, на якій знаходяться заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, землевласники зобов'язані забезпечувати режим їх охорони і збереження з відповідною перереєстрацією охоронного зобов'язання.

Землі територій та об'єктів природно-заповідного фонду України, а також землі природних територій та об'єктів, що мають особливу екологічну, наукову, естетичну, господарську, а також історико-культурну цінність і є відповідно до статті 6 згаданого Закону об'єктами комплексної охорони, належать до земель природоохоронного та історико-культурного призначення.

На землях природоохоронного та історико-культурного призначення забороняється будь-яка діяльність, яка негативно впливає або може негативно впливати на стан природних та історико-культурних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням.

## **2.2. Землі природних та біосферних заповідників**

Природні заповідники – природоохоронні, науково-дослідні установи загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження в природному стані типових або унікальних для даної ландшафтної зони природних комплексів з усією сукупністю їх компонентів, вивчення природних процесів і явищ, що відбуваються в них, розробки наукових засад охорони навколишнього природного середовища, ефективного використання природних ресурсів та екологічної безпеки.

Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами повністю вилучаються з господарського використання і надаються заповідникам у порядку, встановленому Законом України “Про природно-заповідний фонд України” та іншими актами законодавства України.

Основними завданнями природних заповідників є збереження природних комплексів та об’єктів на їх території, проведення наукових досліджень і спостережень за станом навколишнього природного середовища, розробка на їх основі природоохоронних рекомендацій, поширення екологічних знань, сприяння у підготовці наукових кадрів і спеціалістів у галузі охорони навколишнього природного середовища та заповідної справи.

На природні заповідники покладається також координація і проведення наукових досліджень на територіях заказників, пам’яток природи, заповідних урочищ у регіоні.

Біосферні заповідники є природоохоронними, науково-дослідними установами міжнародного значення, що створюються з метою збереження в природному стані найбільш типових природних комплексів біосфери, здійснення фонового екологічного моніторингу, вивчення навколишнього природного середовища, його змін під дією антропогенних факторів.

Біосферні заповідники створюються на базі природних заповідників, національних природних парків з включенням до їх складу території та об’єктів природно-заповідного фонду

інших категорій та інших земель і належать до всесвітньої глобальної мережі біосферних заповідників.

Для біосферних заповідників установлюється диференційований режим охорони, відтворення та використання природних комплексів згідно з функціональним зонуванням:

- ◆ заповідна зона – включає території, призначені для збереження і відновлення найбільш цінних природних та мінімально порушених антропогенними факторами природних комплексів, генофонду рослинного і тваринного світу; її режим визначається відповідно до вимог, встановлених для природних заповідників;
- ◆ буферна зона – включає території, виділені з метою запобігання негативному впливу за заповідну зону господарської діяльності на прилеглих територіях; її режим та порядок створення визначаються відповідно до вимог, встановлених для охоронних зон природних заповідників;
- ◆ зона антропогенних ландшафтів – включає території традиційного землекористування, лісокористування, водокористування, місць поселення, рекреації та інших видів господарської діяльності.

У межах території біосферних заповідників можуть виділятися зони регульованого заповідного режиму, до складу яких включаються регіональні ландшафтні парки, заказники, заповідні урочища з додержанням вимог щодо їх охорони, встановлених Законом України “Про природно-заповідний фонд України”.

### **2.3. Землі національних природних і регіональних ландшафтних парків**

Національні природні парки є природоохоронними, рекреаційними, культурно-освітніми, науково-дослідними установами загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження, відтворення і ефективного використання природних комплексів та об'єктів, які мають особливу природоохоронну, оздоровчу, історико-культурну, наукову, освітню та естетичну цінність.

Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами та об'єктами вилучаються з господарського використання і надаються національним природним паркам у порядку, встановленому Законом України “Про природно-заповідний фонд України” та іншими актами законодавства України.

До складу територій національних природних парків можуть включатися ділянки землі та водного простору інших землевласників та землекористувачів.

На національні природні парки покладається виконання таких основних завдань:

- ◆ збереження цінних природних та історико-культурних комплексів і об'єктів;
- ◆ створення умов для організованого туризму, відпочинку та інших видів рекреаційної діяльності в природних умовах з додержанням режиму охорони заповідних природних комплексів та об'єктів;
- ◆ проведення наукових досліджень природних комплексів та їх змін в умовах рекреаційного використання, розробка наукових рекомендацій з питань охорони навколишнього природного середовища та ефективного використання природних ресурсів;
- ◆ проведення екологічної освітньо-виховної роботи.

На території національних природних парків з урахуванням природоохоронної, оздоровчої, наукової, рекреаційної, історико-культурної та інших цінностей природних комплексів та об'єктів, їх особливостей встановлюється диференційований режим щодо їх охорони, відтворення та використання згідно з функціональним зонуванням:

- ◆ заповідна зона – призначена для охорони та відновлення найбільш цінних природних комплексів, режим якої визначається відповідно до вимог, встановлених для природних заповідників;
- ◆ зона регульованої рекреації – в її межах проводяться короткостроковий відпочинок та оздоровлення населення, огляд особливо мальовничих і пам'ятних місць; у цій зоні дозволяється влаштування та відповідне обладнання ту-

ристських маршрутів і екологічних стежок; тут забороняються рубки лісу головного користування, промислове рибальство й мисливство, інша діяльність, яка може негативно вплинути на стан природних комплексів та об'єктів заповідної зони;

- ◆ зона стаціонарної рекреації – призначена для розміщення готелів, мотелів, кемпінгів, інших об'єктів обслуговування відвідувачів парку;
- ◆ господарська зона – у її межах проводиться господарська діяльність, спрямована на виконання покладених на парк завдань, знаходяться населені пункти, об'єкти комунального призначення парку, а також землі інших землевласників та землекористувачів, включені до складу парку, на яких господарська діяльність здійснюється з додержанням загальних вимог щодо охорони навколишнього природного середовища.

На території зони регульованої рекреації, стаціонарної рекреації та господарської зони забороняється будь-яка діяльність, яка призводить або може призвести до погіршення стану навколишнього природного середовища та зниження рекреаційної цінності території національного природного парку.

Зонування території національного природного парку, рекреаційна та інша діяльність на його території провадяться відповідно до Положення про національний природний парк та Проекту організації території національного природного парку, охорони, відтворення та рекреаційного використання його природних комплексів і об'єктів, що затверджується Кабінетом Міністрів України.

Регіональні ландшафтні парки є природоохоронними рекреаційними установами місцевого чи регіонального значення, що створюються з метою збереження в природному стані типових або унікальних природних комплексів та об'єктів, а також забезпечення умов для організованого відпочинку населення.

Регіональні ландшафтні парки організовуються, як правило, без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів.

В разі необхідності вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів для потреб регіональних ландшафтних парків провадиться в порядку, встановленому законодавством України.

На регіональні ландшафтні парки покладається виконання таких завдань:

- ◆ збереження цінних природних та історико-культурних комплексів і об'єктів;
- ◆ створення умов для ефективного туризму, відпочинку та інших видів рекреаційної діяльності в природних умовах з додержанням режиму охорони заповідних природних комплексів і об'єктів;
- ◆ сприяння екологічній освітньо-виховній роботі.

На території регіональних ландшафтних парків з урахуванням природоохоронної, оздоровчої, наукової, рекреаційної, історико-культурної та інших цінностей природних комплексів та об'єктів, їх особливостей може проводитися зонування з урахуванням вимог, встановлених для територій національних природних парків.

Проект організації території регіонального ландшафтного парку, охорони, відтворення та рекреаційного використання його природних комплексів та об'єктів і порядок його реалізації затверджуються державним органом, який прийняв рішення про організацію парку.

## **2.4. Землі ботанічних садів**

Ботанічні сади створюються з метою збереження, вивчення, акліматизації, розмноження в спеціально створених умовах та ефективного господарського використання рідкісних і типових видів місцевої і світової флори шляхом створення, поповнення та збереження ботанічних колекцій, ведення наукової, навчальної і освітньої роботи.

Ботанічні сади загальнодержавного значення є науково-дослідними природоохоронними установами.

Ботанічним садам місцевого значення у встановленому порядку може бути надано статус науково-дослідної установи.

Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються ботанічним садам у порядку, встановленому Законом України “Про природно-заповідний фонд України” та іншими актами законодавства України.

На території ботанічних садів забороняється будь-яка діяльність, що не пов’язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує збереженню колекцій флори.

У межах ботанічних садів для забезпечення необхідного режиму охорони та ефективного використання можуть бути виділені зони:

- ◆ експозиційна – її відвідування дозволяється в порядку, що встановлюється адміністрацією ботанічного саду;
- ◆ наукова – до складу зони входять колекції, експериментальні ділянки тощо, на відвідування її мають право лише співробітники ботанічного саду у зв’язку з виконанням ними службових обов’язків, а також спеціалісти інших установ з дозволу адміністрації саду;
- ◆ заповідна – відвідування її забороняється, крім випадків, коли воно пов’язано з проведенням наукових спостережень;
- ◆ адміністративно-господарська.

Зонування території ботанічних садів проводиться відповідно до Положення про ботанічний сад та Проекту організації території ботанічного саду, що розробляється спеціалізованими науковими та проектними установами і затверджується органом, у підпорядкуванні якого перебуває ботанічний сад, за погодженням з:

- ◆ Міністерством охорони навколишнього природного середовища України – щодо ботанічних садів загальнодержавного значення;
- ◆ органами Міністерства охорони навколишнього природного середовища України на місцях – щодо ботанічних садів місцевого значення.



## **2.5. Землі дендрологічних та зоологічних парків**

Дендрологічні парки створюються з метою збереження і вивчення у спеціально створених умовах різноманітних видів дерев і чагарників та їх композицій для найбільш ефективного наукового, культурного, рекреаційного та іншого використання.

Дендрологічні парки загальнодержавного значення є науково-дослідними природоохоронними установами.

Дендрологічним паркам місцевого значення у встановленому порядку може бути надано статус науково-дослідної установи.

Земельні ділянки з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються дендрологічним паркам у порядку, встановленому Законом України “Про природно-заповідний фонд України” та іншими актами законодавства України.

На території дендрологічних парків забороняється діяльність, що не пов’язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує збереженню дендрологічних колекцій.

На території дендрологічних парків може бути проведено зонування відповідно до вимог, встановлених для ботанічних садів.

Проект організації території дендрологічного парку розробляється спеціалізованими науковими та проектними установами і затверджується органом, у підпорядкуванні якого перебуває дендрологічний парк, за погодженням з:

- ◆ Міністерством охорони навколишнього природного середовища України – щодо дендрологічних парків загальнодержавного значення;
- ◆ органами Міністерства охорони навколишнього природного середовища України на місцях – щодо дендрологічних парків місцевого значення.

Зоологічні парки створюються з метою організації екологічної освітньо-виховної роботи, створення експозицій рідкісних, екзотичних та місцевих видів тварин, збереження їх генофонду, вивчення дикої фауни і розробки наукових основ її розведення у неволі.

Зоологічні парки загальнодержавного значення є природоохоронними культурно-освітніми установами.

Земельні ділянки з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються зоологічним паркам у порядку, встановленому Законом України “Про природно-заповідний фонд України” та іншими актами законодавства України.

На території зоологічних парків забороняється діяльність, що не пов’язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує збереженню сприятливих умов для життя тварин цих парків.

На території зоологічних парків з метою забезпечення виконання поставлених перед ними завдань виділяються зони:

- ◆ експозиційна – призначена для стаціонарного утримання тварин і використання їх у культурно-пізнавальних цілях;
- ◆ наукова – в її межах проводиться науково-дослідна робота; відвідування зони дозволяється в порядку, що встановлюється адміністрацією парку;
- ◆ рекреаційна – призначена для організації відпочинку та обслуговування відвідувачів парку;
- ◆ господарська – зона, де розміщуються допоміжні господарські об’єкти.

Проект організації території зоологічного парку розробляється спеціалізованими науковими та проектними установами і затверджується органом, у підпорядкуванні якого перебуває зоологічний сад, за погодженням з:

- ◆ Міністерством охорони навколишнього природного середовища України – щодо зоологічних парків загальнодержавного значення;
- ◆ органами Міністерства охорони навколишнього природного середовища України на місцях – щодо зоологічних парків місцевого значення.

Зоологічні парки можуть організовувати пересувні експозиції тварин, мати у своєму складі підсобні господарства, які створюються для забезпечення тварин кормами.

## **2.6. Землі парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, пам'яток природи, заказників, заповідних урочищ**

Парками-пам'ятками садово-паркового мистецтва оголошуються найбільш визначні та цінні зразки паркового будівництва з метою охорони їх використання в естетичних, виховних, наукових, природоохоронних та оздоровчих цілях.

Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва загальнодержавного значення є природоохоронними рекреаційними установами.

Оголошення парків-пам'яток садово-паркового мистецтва провадиться з вилученням у встановленому порядку або без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів.

На території парків-пам'яток садово-паркового мистецтва можуть проводитися наукові дослідження.

На території парків-пам'яток садово-паркового мистецтва забороняється будь-яка діяльність, що не пов'язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує їх збереженню.

На території парків-пам'яток садово-паркового мистецтва забезпечується проведення екскурсій та масовий відпочинок населення, здійснюється догляд за насадженнями, включаючи санітарні рубки, рубки реконструкції та догляду з підсадкою дерев і чагарників ідентичного видового складу замість загиблих, вживаються заходи щодо запобігання самосіву, збереження композицій з дерев, чагарників і квітів, трав'яних газонів.

На території парків-пам'яток садово-паркового мистецтва може проводитися зонування відповідно до вимог, встановлених для ботанічних садів.

Утримання та реконструкція парків-пам'яток садово-паркового мистецтва провадиться за проектами, що розробляються спеціалізованими науковими та проектними установами і затверджується органом, у підпорядкуванні якого перебуває ботанічний сад, за погодженням з:

- ♦ Міністерством охорони навколишнього природного середовища України – щодо парків-пам'яток садово-паркового мистецтва загальнодержавного значення;
- ♦ органами Міністерства охорони навколишнього природного середовища України на місцях – щодо парків-пам'яток садово-паркового мистецтва місцевого значення.

Власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених парками-пам'ятниками садово-паркового мистецтва, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

Пам'ятками природи оголошуються окремі унікальні природні утворення, що мають особливе природоохоронне, наукове, естетичне і пізнавальне значення, з метою збереження їх у природному стані.

Оголошення пам'яток природи провадиться без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів.

На території пам'яток природи забороняється будь-яка діяльність, що загрожує збереженню або призводить до деградації чи зміни їх первісного стану.

Власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених пам'ятками природи, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

Заказниками оголошуються природні території (акваторії) з метою збереження і відтворення природних комплексів чи їх окремих компонентів.

Оголошення заказників провадиться без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів.

На території заказника обмежується або забороняється діяльність, що суперечить цілям і завданням, передбаченим положенням про заказник.

Господарська, наукова та інша діяльність, що не суперечить цілям і завданням заказника, проводиться з додержанням за-

гальних вимог щодо охорони навколишнього природного середовища.

Власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених заказником, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

Заповідними урочищами оголошуються лісові, степові, болотні та інші відокремлені цілісні ландшафти, що мають важливе наукове, природоохоронне і естетичне значення, з метою збереження їх у природному стані.

Оголошення заповідних урочищ провадиться без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів.

На території заповідних урочищ забороняється будь-яка діяльність, що порушує природні процеси, які відбуваються у природних комплексах, включених до їх складу, відповідно до вимог, встановлених для природних заповідників.

Власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

## **2.7. Охоронні зони територій природно-заповідного призначення**

Для забезпечення необхідного режиму охорони природних комплексів та об'єктів природних заповідників, зопобігання негативному впливу господарської діяльності на прилеглих до них територіях установлюються охоронні зони.

В разі необхідності охоронні зони можуть установлюватися на територіях, прилеглих до окремих ділянок національних природних парків, регіональних ландшафтних парків, а також навколо заказників, пам'яток природи, заповідних урочищ, ботанічних садів, дендрологічних парків, зоологічних парків та парків-пам'яток садово-паркового мистецтва.

Розміри охоронних зон визначаються відповідно до їх цільового призначення на основі спеціальних обстежень ландшафтів та господарської діяльності на прилеглих територіях.

Режим охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду визначається з урахуванням характеру господарської діяльності на прилеглих територіях на основі оцінки її впливу на навколишнє природне середовище.

В охоронних зонах не допускається будівництво промислових та інших об'єктів, розвиток господарської діяльності, яка може призвести до негативного впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду. Оцінка такого впливу здійснюється на основі екологічної експертизи, що проводиться в порядку, встановленому законодавством України.

Положення, що визначають режим кожної з охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду, затверджуються державними органами, які приймають рішення про їх виділення.

Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду враховуються під час розроблення проектно-планувальної та проектної документації.

### **3. Правовий режим земель оздоровчого призначення**

До земель оздоровчого призначення відносяться земельні ділянки, що мають природні лікувальні фактори, сприятливі для організації профілактики та лікування, а також курорти.

Україна має різноманітні види медичних природних лікувальних ресурсів, що дозволяють здійснювати ефективне лікування в санаторно-лікувальних установах і зміцнювати здоров'я людей.

До них відносяться:

- ◆ лікувальні мінеральні води;
- ◆ озокерит, солі та інші корисні копалини;
- ◆ ропа лиманів і озер;
- ◆ лікувальний клімат;
- ◆ акваторії морів та озер, річок, призначених для відпочинку та лікувально-оздоровчої мети;
- ◆ пляжі водних об'єктів;

- ◆ ліси, лісопарки, інші зелені насадження, що виконують оздоровчі та санітарно-гігієнічні функції.

Щоб бути визнаною оздоровчою місцевістю, земельна ділянка повинна володіти одним чи декількома унікальними природними лікувальними ресурсами, бути придатною для організації лікування і профілактики захворювань, а також для відпочинку населення. На її території повинна бути необхідна кількість запасів мінеральних вод та інших лікувальних ресурсів. Площа її повинна бути придатною для курортного будівництва, задовільняти екологічним і санітарно-епідеміологічним правилам, встановленим для особливо охоронних територій лікувально-оздоровчого призначення. Ця земельна ділянка повинна мати джерела господарсько-питного і технічного водопостачання, надійні системи енергозабезпечення. На місцевостях, визнаних лікувально-оздоровчими, у майбутньому створюються курорти.

Курортом являється особливо охоронна лікувально-оздоровча місцевість, що володіє природними лікувальними ресурсами і необхідними для експлуатації будівлями, спорудами, включаючи об'єкти інфраструктури.

Територія визнається лікувально-оздоровчою місцевістю чи курортом регіонального значення Кабінетом Міністрів України за погодженням з органами місцевого самоврядування.

Діючим законодавством України земельні ділянки лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів визнані особливо охоронними природними територіями. На цих землях забороняється діяльність, що суперечить їх цільовому призначенню або може негативно впливати на природні лікувальні фактори цих земель.

З метою охорони природних лікувальних факторів земель оздоровчого призначення встановлюються округи санітарної охорони. У межах цих округів забороняється передавати земельні ділянки у власність і надавати їх у користування, у тому числі в оренду, тим підприємствам, установам, організаціям і громадянам, діяльність яких є несумісною з охороною природних лікувальних властивостей та забезпеченням сприятливих умов для відпочинку населення.

Режим округів санітарної охорони лікувально-оздоровчих місцевостей встановлюється Кабінетом Міністрів України.

У складі округа виділяється до трьох зон. Для земель кожної із зон передбачений особливий охоронний режим.

Режим першої зони встановлюється для територій, де знаходяться джерела мінеральних вод та інших корисних копалин, що використовуються з лікувальною метою.

На території першої зони забороняється проживання та здійснення всіх видів господарської діяльності, за винятком робіт, пов'язаних з використанням природних ресурсів з лікувально-оздоровчою метою за умови застосування екологічно безпечних та раціональних технологій.

Режим другої зони встановлюється для території, з якої виникає стік поверхневих та ґрунтових вод до місця знаходження мінеральних озер, лиманів, пляжів, неглибокого залягання мінеральних вод, для природних парків та інших земельних насаджень, для територій, зайнятих будівлями і спорудами санаторно-курортних установ і призначених для санаторно-курортного будівництва.

На території другої зони забороняється розміщення об'єктів і споруд, не пов'язаних безпосередньо із створенням і розвитком сфери курортного лікування та відпочинку, а також проведення робіт, що забруднюють навколишнє середовище і призводять до виснаження природних ресурсів. Серед заборонених такі види робіт, як будівництво промислових об'єктів, тваринницьких комплексів, ферм; створення водосховищ; використання ядохімікатів, мінеральних добрив; викид стічних і дренажних вод у водні об'єкти; вирубка земельних насаджень тощо.

Режим третьої зони встановлюється для ближніх областей живлення і ділянок розвантаження мінеральних вод, водозбірних майданів, джерел інших корисних копалин, віднесених до категорії лікувальних.

На території третьої зони вводяться обмеження на розміщення промислових і сільськогосподарських об'єктів і споруд, а також на проведення господарської діяльності, що сприяє забрудненню навколишнього середовища, природних лікувальних



ресурсів і їх джерел. Допускаються лише ті види робіт, які не викликають негативного впливу на природні лікувальні ресурси і санітарний стан лікувально-оздоровчих місцевостей.

Власники земель та землекористувачі, що перебувають на лікувально-оздоровчих місцевостях, зобов'язані дотримуватися встановленого в округах санітарної охорони режиму і виконувати передбачені санітарно-оздоровчі заходи.

Розвиток і забудова земель в межах округів санітарної охорони здійснюється в суворій відповідності з генеральним планом курорту.

#### **4. Правовий режим земель рекреаційного та історико-культурного призначення**

Чинне законодавство України передбачає виділення й охорону земель для організації активного відпочинку на природі – рекреації.

Згідно з Земельним кодексом України до земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

До складу земель рекреаційного призначення входять 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 надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації, розташовані поза землями оздоровчого призначення.

Туристичні та екологічні стежки, траси і маршрути маркуються на місцевості (виділяються в натурі) за погодженням із власниками і користувачами земельних ділянок.

Земельні ділянки для дачного будівництва передаються у власність у межах норм приватизації або надаються громадянам у довгострокову оренду за рішенням сільської, селищної, міської ради із земель комунальної власності або за рішенням місцевої державної адміністрації із земель державної власності.

Дачно-будівельним кооперативам можуть передаватися безоплатно або надаватися в довгострокову оренду земельні ділянки для дачного будівництва за рішенням сільської, селищної, міської ради із земель, що перебувають у комунальній власності, а за рішенням місцевих державних адміністрацій – із земель права державної власності. Розмір земельних ділянок для зазначених цілей встановлюється відповідно до затвердженої землевпорядної документації.

На землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан земель.

Використання земель рекреаційного призначення здійснюється відповідно до закону.

До земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані:

- ◆ історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні кладовища, історичні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;
- ◆ городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історичного культурного шару, укріплень, виробництв, каналів, шляхів;
- ◆ архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культової архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонова забудова.

Землі історико-культурного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Вони не вилучаються. Будь-яка діяльність, що негативно впливає або може вплинути на забезпечення додержання їх режиму, забороняється.

Для забезпечення додержання режиму історико-культурних заповідників, меморіальних парків, поховань, археологічних і архітектурних пам'яток та архітектурно-ландшафтних комплексів встановлюються охоронні зони з заборонаю на землях цих зон діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на забезпечення додержання режиму земель історико-культурного призначення.

Порядок використання земель історико-культурного призначення визначається законодавством України.

# Розділ XX

## Правовий режим земель лісового фонду

---

---

### 1. Поняття і види земель лісового фонду

Землі лісового фонду – це найбільша за площею категорія земель. Ці землі являються головним засобом виробництва в лісовому господарстві. Використання та охорона лісів знаходяться в прямій залежності від стану земель даної категорії. В свою чергу експлуатація лісових ресурсів створює безпосередній вплив на стан земель лісового фонду. Безперечно, біологічні зв'язки землі і лісів визначають суть правового поняття земель лісового фонду, яке являє собою самостійну правову категорію по відношенню до лісового фонду.

Відношення, пов'язані з використанням земель лісового фонду, є різновидністю земельних відносин, однак регулюються не лише земельним, а й лісовим законодавством.

Згідно з вимогами Земельного кодексу України землями лісового фонду визнаються землі, вкриті лісом, а також не вкриті лісом, але надані для потреб лісового господарства.

Ст. 4 Лісового кодексу України визначає, що всі ліси на території України становлять її лісовий фонд.

До лісового фонду не належать:

- ◆ усі види зелених насаджень у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів;
- ◆ окремі дерева і групи дерев, чагарники на сільськогосподарських угіддях, садибах, присадибних, дачних і садових ділянках.

Землі лісового фонду поділяються на:

а) лісові:

- ◆ вкриті лісовою (деревною і чагарниковою) рослинністю;
- ◆ не вкриті лісовою рослинністю, які підлягають залісненню (зруби, згарища, рідколісся, пустирі тощо), зайняті лісовими шляхами, просіками тощо;

б) нелісові:

- ◆ зайняті спорудами, пов'язаними з веденням лісового господарства, трасами ліній електропередач, продуктопроводами та підземними комунікаціями тощо;
- ◆ зайняті сільськогосподарськими угіддями (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, надані для потреб лісового господарства);
- ◆ зайняті болотами і водоймами в межах земельних ділянок лісового фонду, наданих для потреб лісового господарства.

Ліси України за екологічним і господарським значенням поділяються на першу і другу групи.

До першої групи належать ліси, що виконують переважно природоохоронні функції.

Залежно від переваг виконуваних ними функцій ліси першої групи належать до таких категорій захисності:

- ◆ водоохоронні (смуги лісів вздовж берегів річок, навколо озер, водоймищ та інших водних об'єктів, смуги лісів, що захищають нерестовища цінних промислових риб, а також захисні лісові насадження на смугах відводу каналів);
- ◆ захисні (ліси протиерозійні, приполонинні, захисні смуги лісів вздовж залізниць, автомобільних доріг міжнародного, державного та обласного значення, особливо цінні лісові масиви, державні захисні лісові смуги, байрачні ліси, степові переліски та інші ліси степових, лісостепових, гірських районів, які мають важливе значення для захисту навколишнього природного середовища). До цієї категорії належать також полезахисні лісові смуги, захисні лісові насадження на смугах відводу залізниць, захисні лісові насадження на смугах відводу автомобільних доріг;
- ◆ санітарно-гігієнічні та оздоровчі (ліси населених пунктів, ліси зелених зон навколо населених пунктів і промислових підприємств, ліси першого і другого поясів зон санітарної охорони джерел водопостачання та ліси зон округів санітарної охорони лікувально-оздоровчих територій).

До першої групи належать також ліси на територіях природно-заповідного фонду (заповідники, національні природні парки, пам'ятки природи, заповідні урочища, регіональні ландшафтні парки, ліси, що мають наукове або історичне значення (включаючи генетичні резервати), лісоплодові насадження і субальпійські деревні та чагарникові угруповання.

До другої групи належать ліси, що поряд з екологічним мають експлуатаційне значення і для збереження захисних функцій, безперервності та невиснажливості використання яких встановлюється режим обмеженого лісокористування.

Переведення лісових земель до нелісових для використання у цілях, не пов'язаних з веденням лісового господарства, використанням лісових ресурсів і користуванням земельними ділянками лісового фонду для потреб мисливського господарства, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей та проведення науково-дослідних робіт, проводиться за рішенням органів, які надають ці землі у користування відповідно до земельного законодавства.

Переведення лісових земель до інших категорій проводиться за згодою відповідних державних органів лісового господарства Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва і Севастополя.

## **2. Правові форми користування землями лісового фонду**

Користування земельними ділянками лісового фонду може бути постійним або тимчасовим (ст.9 ЛК України).

У постійне користування земельні ділянки лісового фонду надаються спеціалізованим лісгосподарським підприємствам, іншим підприємствам, установам, організаціям, у яких створено спеціалізовані підрозділи для ведення лісового господарства, а також для спеціального використання лісових ресурсів, потреб мисливського господарства, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей та

проведення науково-дослідних робіт в порядку, передбаченому Лісовим кодексом України.

У постійне користування для цієї ж мети окремі земельні ділянки лісового фонду площею до 5 га, якщо вони входять до складу угідь селянських (фермерських) господарств, можуть також надаватися громадянам із спеціальною підготовкою.

Право постійного користування земельними ділянками лісового фонду посвідчується державним актом на право постійного користування землею.

У тимчасове користування за погодженням з постійними лісокористувачами земельні ділянки лісового фонду можуть надаватися підприємствам, установам, організаціям, об'єднанням громадян, релігійним організаціям, громадянам України, іноземним юридичним особам та громадянам для спеціального використання лісових ресурсів, потреб мисливського господарства, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей та проведення науково-дослідних робіт.

Тимчасове користування земельними ділянками лісового фонду може бути короткостроковим – до трьох років і довгостроковим – від трьох до двадцяти п'яти років.

Право тимчасового користування земельними ділянками лісового фонду оформляється договором, форма якого і порядок реєстрації встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до економічного, екологічного і соціального значення лісового фонду, його місцерозташування і функцій лісовий фонд поділяється на три групи: першу, другу і третю. Основна мета такого поділу полягає в тому, щоб визначити режим заготівлі деревини і забезпечити охорону найбільш цінних лісів, що мають важливе правоохоронне значення.

До першої групи відносяться ліси, основним призначенням яких є виконання водоохоронних, захисних, санітарно-гігієнічних, оздоровчих та інших функцій, а також ліси особливо охоронних природних територій. До них входять:

- ♦ заборонні смуги лісів по берегах річок, озер, водосховищ, інших водних об'єктів;

- ◆ заборонні смуги лісів, які захищають нерестилища цінних промислових риб;
- ◆ протиерозійні ліси;
- ◆ захисні смуги лісів вздовж залізничних магістралей, автомобільних доріг державного та місцевого значення;
- ◆ державні захисні лісові смуги.

До другої групи лісів відносяться ліси в регіонах з високою щільністю населення та розвинутою мережею наземних транспортних шляхів; ліси, що виконують водоохоронні, захисні, санітарно-гігієнічні, оздоровчі та інші функції, що мають обмежене експлуатаційне значення; а також ліси в регіонах з недостатніми лісовими ресурсами, для збереження яких вимагається обмеження режиму лісокористування.

До лісів третьої групи відносяться ліси багатолісових районів, що мають переважно експлуатаційне значення. Під час заготівлі деревини в цих лісах повинно забезпечуватись збереження їх екологічних функцій. Ліси третьої групи поділяються на основні і резервні.

Порядок використання земель лісового фонду, режим їх правової охорони залежить від того, до якої групи відносяться ліси, а також визначається нормами, що регулюють режим лісової експлуатації. В лісовому фонді можуть здійснюватись такі види лісокористування:

- ◆ заготівля деревини, живиці;
- ◆ заготівля другорядних лісових ресурсів (пнів, кори, новорічних ялинок);
- ◆ побічне лісокористування (сінокосіння, випасання тварин, розміщення пасік, заготівля соків, збір дикорослих плодів, ягід, горіхів, грибів);
- ◆ користування ділянками лісового фонду для потреб мисливського господарства;
- ◆ користування ділянками лісового фонду для науково-дослідних цілей;
- ◆ користування ділянками лісового фонду для культурно-оздоровчих і спортивних цілей.



Згідно зі ст. 10 Лісового кодексу України право користування ділянками лісового фонду може виникати на підставі договору оренди. Умови оренди визначаються за угодою сторін у договорі. Орендар має переважне право на поновлення договору оренди земельних ділянок лісового фонду після закінчення строку його дії.

### **3. Управління в галузі використання земель лісового фонду**

Важливе значення для забезпечення раціонального використання, відтворення і охорони земель лісового фонду відіграє організація державного управління в цій сфері. В основі класифікації органів, що здійснюють державне управління в даному напрямі, лежить обсяг і характер їх компенсації. Тому прийнято розрізняти органи державного управління загальної і спеціальної компетенції.

Органами державного управління загальної компетенції виступають органи державної влади, повноваження яких у сфері організації використання лісів і земель лісового фонду пов'язані з адміністративно-територіальним поділом. Такими функціями наділені Верховна Рада України та органи місцевого самоврядування.

Кожний із цих органів у межах наданих йому повноважень здійснює функції управління лісами і землями лісового фонду на всій території України.

Верховна Рада України здійснює управління лісами і землями лісового фонду на підставі ст. 11 Лісового кодексу України. До її відання у галузі регулювання лісових відносин належать:

- ◆ законодавче регулювання лісових відносин;
- ◆ розпорядження лісовим фондом;
- ◆ визначення основних напрямків державної політики у галузі охорони, захисту, використання та відтворення лісів;
- ◆ визначення повноважень Рад і органів державної виконавчої влади щодо організації охорони, захисту, використання та відтворення лісів;

- ◆ вирішення інших питань у галузі регулювання лісових відносин.

Верховна Рада України також делегує відповідним Радам свої повноваження щодо розпорядження лісами.

До відання Верховної Ради Автономної Республіки Крим у галузі регулювання лісових відносин на її території належить:

- ◆ розпорядження лісовим фондом відповідно до Лісового кодексу та інших актів законодавства;
- ◆ розроблення і вдосконалення лісового законодавства Автономної Республіки Крим;
- ◆ здійснення контролю за охороною, захистом, використанням та відтворенням лісів;
- ◆ надання земельних ділянок лісового фонду за межами населених пунктів у постійне користування та припинення права користування ними;
- ◆ надання земельних ділянок лісового фонду за межами населених пунктів у тимчасове користування для проведення науково-дослідних робіт та припинення права користування ними;
- ◆ надання земельних ділянок лісового фонду у тимчасове користування для потреб мисливського господарства та припинення права користування ними;
- ◆ вирішення інших питань у галузі регулювання лісових відносин у межах своєї компетенції.

Законодавчі акти Автономної Республіки Крим у галузі регулювання лісових відносин не повинні суперечити лісовому законодавству України.

До відання обласних рад у галузі регулювання лісових відносин на їх території належить:

- ◆ надання земельних ділянок лісового фонду за межами населених пунктів у постійне користування та припинення права користування ними;
- ◆ розроблення та організація виконання обласних програм розвитку лісового господарства і використання лісових ресурсів;

- ◆ здійснення контролю за охороною, захистом, використан-ням та відтворенням лісів;
- ◆ віднесення лісів до категорій захисності у випадках, пе-редбачених частиною другою ст. 40 Лісового кодексу;
- ◆ поділ лісів за розрядами такс в порядку, встановленому законодавством;
- ◆ забезпечення здійснення заходів щодо охорони і захисту лісів, ліквідації лісових пожеж, а також заборона відвідан-ня лісів населенням, в'їзду до них транспортних засобів у період високої пожежної небезпеки в порядку, перед-баченому законодавством;
- ◆ організація благоустрою земельних ділянок лісового фон-ду і культурно-побутового обслуговування відпочиваю-чих у лісах зелених зон та інших лісах, що використовув-ються для цих цілей, а також заборона в разі потреби використання окремих лісових ресурсів;
- ◆ надання земельних ділянок лісового фонду за межами населених пунктів у тимчасове користування для за-готівлі деревини шляхом рубок головного користування і живиці, проведення науково-дослідних робіт та припи-нення права користування ними;
- ◆ надання земельних ділянок лісового фонду у тимчасове користування для потреб мисливського господарства та припинення права користування ними;
- ◆ вирішення інших питань у галузі регулювання лісових відносин у межах своєї компетенції.

До відання районних рад у галузі регулювання лісових відносин на відповідній території належить:

- ◆ здійснення контролю за охороною, захистом, використан-ням та відтворенням лісів;
- ◆ забезпечення здійснення заходів щодо охорони і захисту лісів, ліквідації лісових пожеж, а також заборона відвідан-ня лісів населенням, в'їзду до них транспортних засобів у період високої пожежної небезпеки в порядку, перед-баченому законодавством;

- ♦ організація благоустрою земельних ділянок лісового фонду і культурно-побутового обслуговування відпочиваючих у лісах зелених зон та інших лісах, що використовуються для цих цілей;
- ♦ надання земельних ділянок лісового фонду за межами населених пунктів у тимчасове користування для культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей та припинення права користування ними;
- ♦ вирішення інших питань у галузі регулювання лісових відносин у межах своєї компетенції.

До відання міських рад у галузі регулювання лісових відносин на їх території належить:

- ♦ надання земельних ділянок лісового фонду у постійне користування та припинення права користування ними;
- ♦ надання земельних ділянок лісового фонду у тимчасове користування для спеціального використання лісових ресурсів, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт та припинення права користування ними;
- ♦ здійснення контролю за охороною, захистом, використаням та відтворенням лісів;
- ♦ забезпечення здійснення заходів щодо охорони і захисту лісів, ліквідації лісових пожеж, а також заборона відвідання лісів населенням, в'їзду до них транспортних засобів у період високої пожежної небезпеки в порядку, передбаченому законодавством;
- ♦ організація благоустрою земельних ділянок лісового фонду і культурно-побутового обслуговування відпочиваючих у лісах зелених зон та інших лісах, що використовуються для цих цілей;
- ♦ вирішення інших питань у галузі регулювання лісових відносин у межах своєї компетенції.

До відання селищних і сільських рад у галузі регулювання лісових відносин на їх території належить:

- ◆ надання земельних ділянок лісового фонду у постійне користування в межах селищ і сіл та припинення права користування ними;
- ◆ надання в межах селищ і сіл земельних ділянок лісового фонду у тимчасове користування для спеціального використання лісових ресурсів, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, а також за їх межами для заготівлі другорядних лісових матеріалів, здійснення побічних лісових користувань та припинення права користування цими ділянками;
- ◆ здійснення заходів щодо охорони і захисту лісів, ліквідації лісових пожеж, залучення для їх гасіння протипожежної техніки, а також заборона відвідання лісів населенням, в'їзду до них транспортних засобів у період високої пожежної небезпеки в порядку, передбаченому законодавством;
- ◆ організація благоустрою земельних ділянок лісового фонду і культурно-побутового обслуговування відпочиваючих у лісах зелених зон та інших лісах, що використовуються для цих цілей;
- ◆ вирішення інших питань у галузі регулювання лісових відносин у межах своєї компетенції.

Громадяни та їх об'єднання, громадські комітети і ради самоврядування мають право у встановленому порядку брати участь у розгляді радами питань, пов'язаних з використанням лісового фонду, а також сприяти радам і спеціально уповноваженим органам державної виконавчої влади у здійсненні заходів щодо охорони, захисту, використання та відтворення лісів.

До органів державного управління крім загальної компетенції відносяться органи спеціальної компетенції, які здійснюють державне управління у сфері використання, захисту і охорони лісів у якості свого основного завдання. Таким державним

органом управління є Державний комітет України по лісовому господарству.

Державний комітет України по лісовому господарству здійснює відповідні функції безпосередньо і через свої територіальні (місцеві) органи: обласні та районні управління, відділи лісового господарства, лісгоспи, лісгоспи-технікуми, дослідні лісові господарства, а також національні парки.

Державний комітет України по лісовому господарству здійснює свою діяльність на підставі однойменного Положення про нього, затвердженого Кабінетом Міністрів України.

До компетенції Державного комітету України по лісовому господарству входять:

- ◆ визначення меж і внутрігосподарська організація території лісового фонду, що перебуває у користуванні постійних лісокористувачів;
- ◆ виконання топографо-геодезичних робіт і спеціального картографування лісів;
- ◆ інвентаризація лісового фонду з визначенням породного і вікового складу деревостанів, лісних і кількісних характеристик лісових ресурсів;
- ◆ виявлення деревостанів, що потребують рубок, пов'язаних з веденням лісового господарства, визначення заходів щодо відновлення лісів і лісорозведення, меліорації, охорони та захисту лісів тощо;
- ◆ обчислення розрахункової лісосіки, обсягів рубок, пов'язаних з веденням лісового господарства та обсягів використання інших видів лісових ресурсів;
- ◆ визначення обсягів роботи щодо відновлення лісів і лісорозведення, охорони лісів від пожеж, захисту від шкідників і хвороб, а також інших лісгосподарських робіт;
- ◆ лісобіологічні та інші обстеження і дослідження;
- ◆ авторський нагляд за здійсненням розроблених під час лісгосподарювання заходів, а також інші лісовпорядні дії.

#### **4. Виникнення та припинення права лісового землекористування**

Виникнення та припинення права лісового землекористування регулюється Земельним кодексом України та Лісовим кодексом України.

Згідно з вимогами Земельного кодексу України громадянам і юридичним особам можуть безоплатно передаватись у власність замкнуті земельні ділянки лісового фонду із земель права державної і комунальної власності у складі угідь селянських (фермерських) та інших господарств.

Громадяни і юридичні особи можуть набувати у власність земельні ділянки для заліснення із земель іншого призначення з деградованими і малопродуктивними угіддями.

Земельні ділянки лісового фонду із земель права державної і комунальної власності надаються у постійне користування спеціалізованим державним лісгосподарським підприємствам, а також в оренду іншим підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані лісгосподарські підрозділи, для ведення лісового господарства, спеціального використання лісових ресурсів та для потреб мисливського господарства, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних, туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт.

Постійне користування земельними ділянками лісового фонду припиняється у випадках і порядку, передбачених Земельним кодексом України.

Припинення права тимчасового користування земельними ділянками лісового фонду регулюються ст. 22 Лісового кодексу України.

Право тимчасового користування земельними ділянками лісового фонду припиняється у разі:

- ♦ добровільної відмови від користування земельними ділянками лісового фонду;
- ♦ закінчення строку, на який було надано право користування земельними ділянками лісового фонду;

- ◆ припинення діяльності лісокористувачів, яким було надано право тимчасового користування земельними ділянками лісового фонду;
- ◆ невикористання у встановлені строки лісових ресурсів, порушення правил користування земельними ділянками лісового фонду або використання їх не за призначенням;
- ◆ користування земельними ділянками лісового фонду та спеціального використання лісових ресурсів способами, які негативно впливають на стан і відтворення лісів, призводять до погіршення навколишнього природного середовища на наданих для користування земельних ділянках лісового фонду та за їх межами;
- ◆ систематичне невнесення у встановлені строки плати за спеціальне використання лісових ресурсів та користування земельними ділянками лісового фонду;
- ◆ вилучення у встановленому порядку наданої земельної ділянки лісового фонду.

Припинення права тимчасового користування земельною ділянкою лісового фонду провадиться Радою, яка її надавала, а у випадках незгоди тимчасових лісокористувачів, – у судовому порядку.

Законодавчими актами можуть бути передбачені й інші випадки припинення права тимчасового користування земельними ділянками лісового фонду.

## **5. Правове регулювання відтворення та охорони земель лісового фонду**

Основною метою відтворення земель лісового фонду являється своєчасне відтворення лісів на непокритих лісом землях, покращання породного складу лісів, підвищення продуктивності лісів і забезпечення раціонального використання земель лісового фонду. Лісорозведення представляє собою створення лісів на нелісових землях, скорочення непродуктивних земель лісового фонду, створення захисних насаджень на землях, що не входять в лісовий фонд.



Використання земельних ділянок лісового фонду, ведення лісового господарства повинні забезпечувати підвищення продуктивності лісів. Воно здійснюється шляхом застосування системи науково обгрунтованих рубок, відтворення лісів, поліпшення їх природного стану, створення і ефективного використання постійної лісонасінневої бази на селекційно-генетичній основі, гідролісомеліорації, догляду за лісами і проведення інших лісогосподарських робіт. Заходи щодо підвищення продуктивності лісів здійснюються лісокористувачами і лісгоспами України.

На лісокористувачів покладені такі зобов'язання: здійснювати догляд за лісами, проводити роботу по селекції, лісовому насінництву і сортовипробовуванню цінних деревних порід, підвищенню родючості ґрунтів, попередженню водної і вітрової ерозії ґрунтів, заболочення, засолення та інших процесів, що погіршують стан земель; здійснювати рубки проміжного користування, якщо нема іншого виконавця цих рубок; вживати заходів щодо ефективного відтворення лісів, створення нових лісів та проведення гідромеліорації надмірного зволоження земель; будувати дороги лісогосподарського призначення; надавати лісокористувачам допомогу у виборі відтворення лісів, забезпечувати посівним і посадковим матеріалами.

Обов'язок проведення лісовідтворювальних заходів на вирубках лежить на лісокористувачах. Крім того, вони зобов'язані дотримуватись вимог щодо збереження оптимальних умов для відтворення лісів. Особливо важливо, що лісокористувачі зобов'язані використовувати техніку і технології, відносно яких проведена державна екологічна експертиза і які забезпечують надійне збереження і відтворення лісів.

Як передбачає Земельний кодекс України, охорона земель включає систему правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на їх раціональне використання, запобігання необгрунтованому вилученню земель із сільськогосподарського обороту, захист від шкідливих антропогенних впливів, а також на відтворення і підвищення родючості ґрунтів, продуктивності земель лісового фонду, забезпечення режиму

земель природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення.

Система раціонального використання земель повинна мати природоохоронний, ресурсозберігаючий, відтворювальний характер і передбачати збереження ґрунтів, обмеження негативного впливу на них, а також на рослинний і тваринний світ, геологічні породи, водні джерела та інші компоненти навколишнього середовища.

З метою належної охорони та захисту земель лісового фонду ст. 98 Лісового кодексу України передбачає дисциплінарну, адміністративну, цивільно – правову та кримінальну відповідальність за порушення правил використання земель лісового фонду, зокрема за:

- ◆ розкорчовування земельних ділянок лісового фонду і використання їх для спорудження будівель, переробки деревини, влаштування складів тощо, без належного дозволу;
- ◆ порушення строків повернення земельних ділянок лісового фонду, що перебувають у тимчасовому користуванні або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;
- ◆ пошкодження сіножатей, пасовищ і ріллі на земельних ділянках лісового фонду;
- ◆ знищення або пошкодження лісоосушувальних каналів, дренажних систем і доріг на земельних ділянках лісового фонду, а також полезахисних лісових смуг, захисних лісових насаджень на смугах відводу автомобільних доріг, залізниць, каналів.

Законодавчими актами України може бути встановлено відповідальність і за інші порушення лісового законодавства.

Лісове законодавство передбачає спеціальні вимоги, що стосуються лісокористувачів, щодо розроблення і затвердження за згодою лісокористувачів планів протипожежних заходів та їх реалізації. Громадяни та юридичні особи в місцях проведення на території лісового фонду робіт, культурно-масових та інших

заходів зобов'язані мати засоби пожежогасіння і утримувати ці засоби в пожежнонебезпечний період в готовності, яка забезпечує їх негайне використання.

Для забезпечення захисту лісів від шкідників і хвороб лісокористувачі зобов'язані проводити роботи способами і з дотриманням технологій, які забезпечують покращання санітарного стану лісів.

## **6. Лісовпорядкування та державний лісовий кадастр**

Лісовпорядкування включає систему державних заходів, спрямованих на забезпечення ефективної охорони і захисту, раціональне використання, підвищення продуктивності лісів та їх відтворення, оцінку лісових ресурсів, а також підвищення культури ведення лісового господарства.

Лісовпорядкування на всій території України провадиться державними лісовпорядними службами за кошти державного бюджету і за єдиною системою в порядку, встановленому Державним комітетом лісового господарства України за погодженням з Міністерством охорони навколишнього природного середовища.

Під час лісовпорядкування здійснюються:

- ◆ визначення меж і внутрігосподарська організація території лісового фонду, що перебуває у користуванні постійних лісокористувачів;
- ◆ виконання топографо-геодезичних робіт і спеціального картографування лісів;
- ◆ інвентаризація лісового фонду з визначенням породного і вікового складу деревостанів, їх стану, якісних і кількісних характеристик лісових ресурсів;
- ◆ виявлення деревостанів, що потребують рубок, пов'язаних з веденням лісового господарства, визначення заходів щодо відновлення лісів і лісорозведення, меліорації, охорони та захисту лісів тощо, а також порядку і способів проведення цих робіт;

- ♦ обґрунтування поділу лісів на групи і віднесення їх до категорій захисності;
- ♦ обчислення розрахункової лісосіки, обсягів рубок, пов'язаних з веденням лісового господарства, та обсягів використання інших видів лісових ресурсів;
- ♦ визначення обсягів робіт щодо відновлення лісів і лісорозведення, охорони лісів від пожеж, захисту від шкідників і хвороб, а також інших лісогосподарських робіт;
- ♦ лісобіологічні та інші обстеження і дослідження;
- ♦ авторський нагляд за здійсненням розроблених під час лісовпорядкування заходів, а також інші лісовпорядні дії.

У матеріалах лісовпорядкування дається комплексна оцінка ведення лісового господарства, використання лісових ресурсів, користування земельними ділянками лісового фонду, розробляються основні положення організації та розвитку лісового господарства.

Матеріали лісовпорядкування затверджуються державними органами лісового господарства за погодженням з місцевими Радами та органами охорони навколишнього природного середовища. Вони є основою для організації ведення лісового господарства та використання лісових ресурсів постійними лісокористувачами.

Плата за використання лісових ресурсів та користування земельними ділянками лісового фонду регулюється ст.ст. 89–91 Лісового кодексу України.

Загальне використання лісових ресурсів є безоплатним.

Спеціальне використання лісових ресурсів та користування земельними ділянками лісового фонду для потреб мисливського господарства, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей та проведення науково-дослідних робіт є платним. Плата справляється за встановленими таксами або у вигляді орендної плати чи доходу, одержаного від реалізації лісових ресурсів на конкурсних умовах.

Розмір плати за спеціальне використання лісових ресурсів та користування земельними ділянками лісового фонду встановлюється, виходячи з лімітів їх використання і такс на лісо-

ву продукцію та послуги з урахуванням якості і доступності. Такси і порядок справляння таких платежів встановлюються Кабінетом Міністрів України.

У разі застосування конкурсних умов реалізації лісових ресурсів плата за них встановлюється не нижче від діючих такс.

Розмір орендної плати визначається за угодою сторін у договорі оренди, але не нижче від встановлених такс на лісові ресурси.

Ради в межах своєї компетенції можуть встановлювати пільги щодо справляння платежів, передбачених Лісовим кодексом України.

Платежі за спеціальне використання лісових ресурсів державного значення в розмірі 80 відсотків зараховуються до державного бюджету і 20 відсотків – відповідно до бюджету Автономної Республіки Крим та бюджетів областей.

Плата за використання лісових ресурсів місцевого значення і користування земельними ділянками лісового фонду для потреб мисливського господарства, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей та проведення науково-дослідних робіт зараховується відповідно до бюджету Республіки Крим та бюджетів місцевого самоврядування.

Ці платежі спрямовуються на виконання робіт щодо відтворення лісів, проведення лісгосподарських заходів та утримання лісів у належному санітарному стані.

## **7. Відповідальність за порушення лісового законодавства**

Порушення лісового законодавства тягне за собою дисциплінарну, адміністративну, цивільно-правову або кримінальну відповідальність згідно з законодавством України.

Відповідальність за порушення лісового законодавства несуть особи, винні у:

- ◆ незаконному вирубуванні та пошкодженні дерев і чагарників;

- ◆ знищенні або пошкодженні лісу внаслідок підпалу або недбалого поводження з вогнем;
- ◆ порушенні вимог пожежної безпеки в лісах;
- ◆ знищенні або пошкодженні лісу внаслідок його забруднення хімічними та радіоактивними речовинами, виробничими і побутовими відходами, стічними водами, іншими шкідливими речовинами, підтопленні, осушенні та інших видах шкідливого впливу;
- ◆ порушенні строків лісовідновлення та інших вимог щодо ведення лісового господарства, встановлених законодавством у галузі охорони, захисту, використання та відтворення лісів;
- ◆ знищенні або пошкодженні лісових культур, сіянців або саджанців у лісових розсадниках і на плантаціях, а також природного підросту та самосіву на землях, призначених для відновлення лісу;
- ◆ порушенні правил зберігання, транспортування та застосування засобів захисту лісу, стимуляторів росту, мінеральних добрив та інших препаратів;
- ◆ засміченні лісів побутовими відходами і покидьками;
- ◆ розкорчовуванні земельних ділянок лісового фонду і використанні їх для спорудження будівель, переробки деревини, влаштування складів тощо без належного дозволу;
- ◆ самовільній заготівлі сіна та випасанні худоби на земельних ділянках лісового фонду;
- ◆ порушенні правил заготівлі (збирання) лісової підстилки, дикорослих плодів, горіхів, грибів, ягід тощо;
- ◆ заготівлі лісових ресурсів засобами, що негативно впливають на стан і відтворення лісів;
- ◆ порушенні порядку використання лісосічного фонду, заготівлі та вивезення деревини, заготівлі живиці і використання інших лісових ресурсів;
- ◆ невнесенні плати за спеціальне використання лісових ресурсів та користування земельними ділянками лісового фонду у встановлені строки;

- ◆ знищенні та пошкодженні відмежувальних знаків у лісах;
- ◆ введенні в дію нових і реконструйованих підприємств, споруд та інших об'єктів, не забезпечених обладнанням, що запобігає негативному впливу на стан і відтворення лісів;
- ◆ порушенні строків повернення земельних ділянок лісового фонду, що перебувають у тимчасовому користуванні, або невиконанні обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;
- ◆ пошкодженні сіножатей, пасовищ і ріллі на земельних ділянках лісового фонду;
- ◆ знищенні або пошкодженні лісоосушувальних каналів, дренажних систем і доріг на земельних ділянках лісового фонду, а також полезахисних лісових смуг, захисних лісових насаджень на смугах відводу автомобільних доріг, захисних лісових насаджень на смугах відводу залізниць, захисних лісових насаджень на смугах відводу каналів.

Законодавчими актами України може бути встановлено відповідальність і за інші порушення лісового законодавства.

# Розділ XXI

## Правовий режим земель водного фонду

---

---

### 1. Поняття, склад та загальна характеристика земель водного фонду

Води являються найважливішим компонентом навколишнього природного середовища, відновлювальним обмеженим і вразливим природним ресурсом. Вони використовуються і охороняються як основа життя і діяльності народів, що проживають на території України, забезпечують економічне, соціальне, екологічне благополуччя населення, існування тваринного та рослинного світу.

До земель водного фонду належать землі, зайняті:

- ◆ морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водоймами, болотами, а також островами;
- ◆ прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм;
- ◆ гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;
- ◆ береговими смугами водних шляхів.

Землі в смугах відведення надаються органам водного господарства та іншим організаціям для спеціальних потреб і використовуються ними для лісопосадок, ремонту споруд, будівництва переправ, виробничих приміщень, складів тощо.

Зони охорони встановлюються навколо водойм, водних джерел і гідротехнічних споруд для виконання комплексу санітарних, протиерозійних заходів і створення захисних лісонасаджень з метою збереження і поліпшення водних ресурсів.

Правовий режим земель водного фонду, а також водні відносини в Україні регулюються Земельним кодексом України, Водним кодексом України та Законом України “Про охорону навколишнього природного середовища”.



Завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою створення умов для раціонального використання й охорони земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і господарювання, збереження та відтворення родючості ґрунтів земель водного фонду, поліпшення навколишнього природного середовища, охорони прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю водного фонду.

Завданням водного законодавства є регулювання правових відносин з метою забезпечення збереження науково обґрунтованого, раціонального використання вод для потреб населення і галузей економіки, відтворення водних ресурсів, охорони вод від забруднення, засмічення та вичерпання, запобігання шкідливим діям вод та ліквідації їх наслідків, поліпшення стану водних об'єктів, а також охорони прав підприємств, установ, організацій і громадян на водокористування.

Завданням законодавства про охорону навколишнього природного середовища є регулювання відносин у галузі охорони, використання і відтворення природних ресурсів, забезпечення екологічної безпеки, запобігання і ліквідації негативного впливу господарської та іншої діяльності на навколишнє середовище, збереження природних ресурсів, генетичного фонду живої природи, ландшафтів та інших природних комплексів, унікальних територій та природних об'єктів, пов'язаних з історико-культурною спадщиною.

Водне законодавство взаємодіє з нормами міжнародного права, з цивільним, санітарним, адміністративним, земельним і фінансовим законодавством. Зокрема, відносини, пов'язані з використанням води, вилученої із водних об'єктів, регламентуються не водним, а цивільним та іншими галузями законодавства.

## **2. Особливості користування водними об'єктами**

Водний кодекс України передбачає загальне і спеціальне водокористування. Загальним водокористуванням вважається використання водних об'єктів без застосування споруд, техні-

чних засобів і пристроїв. Спеціальне водокористування являє собою отримання ліцензії на водокористування.

Органи місцевого самоврядування устанавлюють міста, де заборонено забір води для господарсько-побутового водопостачання, купання, плавання на малолітражних судах.

Про цю заборону та інші подібні умови загального водокористування населенню повідомляється через засоби масової інформації, спеціальними інформаційними знаками чи іншими засобами.

Якщо умови загального водокористування чи його заборони не оголошені, то загальне водокористування здійснюється вільно – відповідно до водного законодавства. У даному випадку повинні дотримуватися правила охорони життя людей на воді та інші умови, які встановлюються органами виконавчої влади.

Під час зрошення земель сільськогосподарського призначення водокористувачі зобов'язані здійснювати заходи щодо попередження підтоплення, заболочення, засолення та забруднення цих земель. Якість води, що використовується для зрошення земель сільськогосподарського призначення, повинна відповідати встановленим нормативам.

Зрошення сільськогосподарських угідь стічними водами може бути дозволено державними органами охорони навколишнього природного середовища за погодженням з державними органами санітарного і ветеринарного нагляду.

Зрошення сільськогосподарських угідь та скидання дренажних вод у водні об'єкти здійснюються на підставі дозволу на спеціальне водокористування, який видається власнику зрошуваних угідь у встановленому Кодексом порядку.

Під час осушення земель сільськогосподарського призначення повинні здійснюватися заходи щодо запобігання деградації та вітрової ерозії цих земель, а також погіршення стану водних об'єктів.

Водний кодекс України регламентує також користування водами річок.

Залежно від водозбірної площі басейну річки поділяються на великі, середні та малі.

До великих належать річки, які розташовані у кількох географічних зонах і мають площу водозбору понад 50 тис. квадратних кілометрів.

До середніх належать річки, які мають площу водозбору від 2 до 50 тис. квадратних кілометрів.

До малих належать річки з площею водозбору до 2 тис. квадратних кілометрів.

З метою охорони водності малих річок забороняється:

- ◆ змінювати рельєф басейну річки;
- ◆ руйнувати русла пересихаючих річок, струмки та водотоки;
- ◆ випрямляти русла річок та поглиблювати їх дно нижче природного рівня або перекривати їх без улаштування водостоків, перепусків чи акведуків;
- ◆ зменшувати природний рослинний покрив і лісистість басейну річки;
- ◆ розорювати заплавні землі та застосовувати на них засоби хімізації;
- ◆ проводити осушувальні меліоративні роботи на заболочених ділянках та урочищах у верхів'ях річок;
- ◆ надавати земельні ділянки у заплавах річок під будь-яке будівництво (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд), а також для садівництва та городництва;
- ◆ здійснювати інші роботи, що можуть негативно впливати чи впливають на водність річки і якість води в ній.

Водокористувачі та землекористувачі, землі яких знаходяться в басейні річок, забезпечують здійснення комплексних заходів щодо збереження водності річок та охорони їх від забруднення та засмічення.

До комплексу заходів щодо збереження водності річок і охорони їх від забруднення належить:

- ◆ створення прибережних захисних смуг;
- ◆ створення спеціалізованих служб за доглядом річок, прибережними захисними смугами, гідротехнічними спорудами та підтриманню їх у належному стані;

- ◆ впровадження ґрунтозахисної системи землеробства з контурно-меліоративною організацією території водозбору;
- ◆ здійснення агротехнічних, агролісомеліоративних та гідротехнічних протиерозійних заходів, а також створення для організованого відводу поверхневого стоку відповідних споруд (водостоки, перепуски, акведуки тощо) під час будівництва і експлуатації шляхів, залізниць та інших інженерних комунікацій;
- ◆ впровадження водозберігаючих технологій, а також здійснення передбачених цим Кодексом водоохоронних заходів на підприємствах, в установах і організаціях, розташованих у басейні річки;
- ◆ створення гідрологічних пам'яток природи.

З метою оцінки екологічного стану басейну річки та розроблення заходів щодо раціонального використання і охорони вод та відтворення водних ресурсів складається її паспорт у порядку, що визначається Кабінетом Міністрів України.

### **3. Управління землями водного фонду**

Принципами державного управління землями водного фонду є: стійкий розвиток поєднання басейнового і адміністративно-територіального способів управління, розмежування функцій охорони і функцій господарського використання вод.

Єдину систему органів управління, що забезпечують реалізацію державної політики в сфері використання і охорони земель водного фонду утворюють:

- ◆ Кабінет Міністрів України;
- ◆ Державний комітет України по земельних ресурсах;
- ◆ Державний комітет України з питань водного господарства;
- ◆ Міністерство екологічної безпеки України;
- ◆ Державний комітет України по лісовому господарству;
- ◆ Державний комітет України по геології і використанню надр;
- ◆ Державний комітет України по рибному господарству;

- ◆ Обласні державні адміністрації;
- ◆ Виконкоми районних, міських, селищних, сільських рад.

Діяльність перелічених державних органів управління в сфері використання земель водного фонду та користування водними ресурсами доповнює один одного. Серед них спеціальним уповноваженим державним органом управління в сфері використання водного фонду є Державний комітет України по водному господарству.

Основними його функціями є:

- ◆ планування раціонального використання водних об'єктів;
- ◆ ведення моніторингу, кадастру і обліку поверхневих і підземних вод;
- ◆ здійснення державного контролю за охороною і використанням водних об'єктів і дотримання режиму їх водоохоронних зон;
- ◆ здійснення ліцензування в сфері використання і охорони водних об'єктів;
- ◆ організація будівництва і експлуатації водосховищ та інших водогосподарських об'єктів комплексного призначення, встановлення режиму їх наповнення та скиду, пропуску паводкових вод;
- ◆ розроблення водогосподарських балансів господарства, схеми комплексного використання та охорони водних ресурсів;
- ◆ вивчення потреби і участь в розробці пропозицій щодо поліпшення водозабезпечення населення і народного господарства;
- ◆ забезпечення збору, аналізу, розповсюдження інформації з питань водного господарства.

До сфери державного управління щодо використання та охорони водних ресурсів входять: складання (визначення) водогосподарського балансу; державний моніторинг водних об'єктів; державний облік поверхневих і підземних вод; державний контроль за використанням і охороною водних об'єктів; нормування і ліцензування в сфері використання і охорони водних об'єктів.

Водогосподарські баланси – розрахункові матеріали, які співставляють потребу у воді з наявними на даній території водними ресурсами. Баланси призначені для оцінки наявності і ступеня використання водних ресурсів на території держави.

#### **4. Користування землями водного фонду**

Користування землями водного фонду регулюється Земельним кодексом України і Водним кодексом України.

Порядок надання земель водного фонду в користування та припинення права користування ними встановлюється земельним законодавством.

У постійне користування землі водного фонду надаються водогосподарським спеціалізованим організаціям, 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.

У тимчасове користування за погодженням з постійними користувачами земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів можуть надаватися підприємствам, установам, організаціям, об'єднанням громадян, релігійним організаціям, громадянам України, іноземним юридичним та фізичним особам для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, а також для проведення науково-дослідних робіт.

Користування цими ділянками у зазначених цілях 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, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Право користування земельною ділянкою на землях водного фонду виникає після встановлення меж цієї ділянки в натурі

(на місцевості) і одержання відповідного документа, що посвідчує це право.

Право постійного користування землями водного фонду посвідчується державним актом, який видається і реєструється сільськими, селищними і міськими Радами.

Право тимчасового користування землями водного фонду оформляється договором, який укладається між відповідною Радою і юридичною або фізичною особою.

Користувачі земель водного фонду зобов'язані:

- ◆ виконувати заходи щодо охорони земель від ерозії, підтоплення, забруднення відходами виробництва, хімічними і радіоактивними речовинами та від інших процесів руйнування;
- ◆ суворо дотримуватися встановленого режиму для зон санітарної охорони, прибережних захисних смуг, смуг відведення, берегових смуг водних шляхів;
- ◆ запобігати проникненню у водні об'єкти стічних вод, пестицидів і добрив через прибережні захисні смуги.

На земельних ділянках дна річок, озер, водосховищ, морів та інших водних об'єктів можуть проводитися роботи, пов'язані з будівництвом гідротехнічних споруд, поглибленням дна для судноплавства, видобуванням корисних копалин (крім піску, гальки і гравію в руслах малих та гірських річок), прокладанням кабелів, трубопроводів, інших комунікацій, а також бурові та геолого-розвідувальні роботи.

Дозволи на проведення зазначених робіт видаються в установленому законом порядку.

Користування землями прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм і на островах здійснюється у режимі обмеженої господарської діяльності.

На зазначених землях забороняється діяльність, що негативно впливає або може вплинути на їх стан чи суперечить їхньому призначенню, зокрема:

- ◆ розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і заліснення), а також садівництво та городництво;

- ◆ зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- ◆ влаштування літніх таборів для худоби;
- ◆ будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- ◆ миття і обслуговування транспортних засобів та техніки;
- ◆ влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо.

Під час користування землями прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток, лиманів і на островах забороняється:

- ◆ застосування стійких і сильнодіючих пестицидів;
- ◆ влаштування полігонів побутових та промислових відходів і накопичувачів стічних вод;
- ◆ влаштування вигребів для накопичення господарсько-побутових стічних вод обсягом більш як один кубічний метр на добу;
- ◆ влаштування полів фільтрації та створення інших споруд для приймання і знезараження рідких відходів.

Користувачі, що експлуатують гідротехнічні (водопідпірні, водопропускні, водозахисні або водозабірні) споруди водогосподарських систем, зобов'язані дотримуватися встановлених режимів їх роботи та правил експлуатації, здійснювати посадку, догляд та охорону лісів у смугах відведення каналів, гідротехнічних та інших споруд міжгосподарського значення.

На ділянках із штучно створеними лісонасадженнями та природними лісами у смугах відведення каналів, гідротехнічних споруд та інших споруд міжгосподарського значення допускаються рубки догляду та санітарної рубки, що проводяться згідно з рекомендаціями органів лісового господарства.

За використанням та охороною земель водного фонду здійснюється державний контроль у встановленому законодавством порядку.



## **5. Водоохоронні зони, прибережні захисні смуги, смуги відведення**

Для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм встановлюються водоохоронні зони.

Водоохоронна зона є природоохоронною територією господарської діяльності, що регулюється.

На території водоохоронних зон забороняється:

- ◆ використання стійких та сильнодіючих пестицидів;
- ◆ влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- ◆ скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.

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 державними органами охорони навколишнього природного середовища, водного господарства та геології.

Зовнішні межі водоохоронних зон визначаються за спеціально розробленими проектами.

Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 р. №486.

Цей порядок встановлює єдиний правовий механізм визначення розмірів і меж водоохоронних зон та ознаки їх правового режиму.

Водоохоронні зони встановлюються для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ та інших водойм.

До складу водоохоронних зон обов'язково входять заплава річки, перша надзаплавна тераса, бровки і круті схили берегів, а також прилеглі балки та яри.

У межі водоохоронних зон виділяються землі прибережних захисних смуг та смуги відведення з особливим режимом їх використання відповідно до ст. 88–91 Водного кодексу України.

Розміри і межі водоохоронних зон визначаються проектом на основі нормативно – технічної документації.

Проекти цих зон розробляються на замовлення органів водного господарства та інших спеціально уповноважених органів, узгоджуються з органами охорони навколишнього природного середовища, земельних ресурсів, власниками землі, землекористувачами і затверджуються відповідними місцевими органами державної виконавчої влади та виконавчими комітетами Рад.

Межі водоохоронних зон встановлюються з урахуванням:

- ◆ рельєфу місцевості, затоплення, підтоплення, інтенсивності берегоруйнування, конструкції інженерного захисту берега;
- ◆ цільового призначення земель, що входять до складу водоохоронної зони.

Враховуючи, що ліси мають значну водоохоронну функцію, межі водоохоронних зон у них не встановлюються.

Водоохоронна зона має внутрішню і зовнішню межі. Внутрішня межа збігається з мінімальним рівнем води у водному об'єкті. Зовнішня межа, 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 на десять років;
- ◆ берегоруйнування, мандрування;
- ◆ тимчасового та постійного підтоплення земель;
- ◆ ерозійної активності;
- ◆ берегових схилів і сильноеродованих земель.

Зовнішня межа водоохоронної зони на землях сільських населених пунктів, землях сільськогосподарського призначен-

ня, лісового фонду, на територіях водогосподарських, лісогосподарських, рибогосподарських підприємств, а також на землях інших власників та користувачів визначається з урахуванням:

- ◆ зони санітарної охорони джерел питного водопостачання;
- ◆ розрахункової зони перероблення 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.

Для гірських і передгірських річок зовнішня межа водоохоронної зони визначається з урахуванням геоморфологічних та гідрологічних умов, а також селевих та зсувних явищ.

На землях міст і селищ міського типу розмір водоохоронної зони, як і прибережної захисної смуги, встановлюється відповідно до існуючих на час встановлення водоохоронної зони конкретних умов забудови.

Водоохоронна зона морів, морських заток і лиманів, як правило, збігається з прибережною захисною смугою і визначається шириною не менш як 2 кілометри від урізу води.

У водоохоронній зоні дотримується режим регульованої господарської діяльності. На території водоохоронної зони забороняється:

- ◆ застосування стійких та сильнодіючих пестицидів;
- ◆ розміщення кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- ◆ скидання неочищених стічних вод з використанням балок, кар'єрів, струмків тощо.

В окремих випадках у водоохоронній зоні може провадитись добування піску і гравію за межами земель водного фонду на сухій частині заплави, у праруслах річок за погодженням з органами охорони навколишнього природного середовища, водного господарства та геології.

Видобування піску та гравію провадиться на підставі дозволів, що видаються в установленому законом порядку.

Виконання водоохоронних та інших заходів щодо впорядкування водоохоронних зон, за винятком земель водного фонду, покладається на виконавчі комітети Рад, сільськогосподарські, водогосподарські, рибогосподарські підприємства, а також на інших власників і землекористувачів.

З метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм в межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні смуги.

Прибережні захисні смуги встановлюються по обидва береги річок та навколо водойм уздовж урізу води (у межений період) шириною:

- ◆ для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 гектарів – 25 метрів;
- ◆ для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари – 50 метрів;
- ◆ для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів.

Якщо крутизна схилів перевищує три градуси, мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням конкретних умов, що склалися.

Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів виділяється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води.

Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності.

У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється:

- ◆ розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і заліснення), а також садівництво та городництво;
- ◆ зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- ◆ влаштування літніх таборів для худоби;

- ◆ будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- ◆ миття і обслуговування транспортних засобів і техніки;
- ◆ влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

Прибережна захисна смуга уздовж морів, морських заток і лиманів входить у зону санітарної охорони моря і може використовуватись лише для будівництва санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів з обов'язковим централізованим водопостачанням і каналізацією.

У прибережних захисних смугах уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах забороняється:

- ◆ застосування стійких та сильнодіючих пестицидів;
- ◆ влаштування полігонів побутових та промислових відходів і накопичувачів стічних вод;
- ◆ влаштування вигребів для накопичення господарсько-побутових стічних вод обсягом більше 1 кубічного метра на добу;
- ◆ влаштування полів фільтрації та створення інших споруд приймання і знезараження рідких відходів.

Для потреб експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування магістральних, міжгосподарських та інших каналів на зрошувальних і осушувальних системах, гідротехнічних та гідрометричних споруд, а також водойм і гребель на річках встановлюються смуги відведення з особливим режимом користування.

Розміри смуг відведення та режим користування ними встановлюються за проектом, який розробляється і затверджується

за погодженням з державними органами охорони навколишнього природного середовища та водного господарства.

Земельні ділянки в межах смуг відведення надаються органам водного господарства та іншим організаціям для спеціальних потреб і можуть використовуватися ними для створення водоохоронних лісонасаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ, виробничих приміщень.

На судноплавних водних шляхах за межами міських поселень для проведення робіт, пов'язаних з судноплавством, встановлюються берегові смуги.

Розміри берегових смуг водних шляхів та господарська діяльність на них визначаються ст. 91 Водного кодексу України.

Порядок встановлення берегових смуг водних шляхів та користування ними визначається Кабінетом Міністрів України.

З метою охорони об'єктів у районах забору води для централізованого водопостачання населення, лікувальних і оздоровчих потреб встановлюються зони санітарної охорони, які поділяються на пояси особливого режиму.

Межі зон санітарної охорони водних об'єктів встановлюються місцевими Радами на їх території за погодженням з державними органами санітарного нагляду, охорони навколишнього природного середовища, водного господарства та геології.

Режим зон санітарної охорони водних об'єктів встановлюється Кабінетом Міністрів України.

## **6. Відповідальність за порушення водного законодавства**

Порушення водного законодавства тягне за собою дисциплінарну, адміністративну, цивільно-правову або кримінальну відповідальність згідно з законодавством України.

Водокористувачі звільняються від відповідальності за порушення водного законодавства, якщо вони виникли внаслідок дії непереборних сил природи чи воєнних дій.

Відповідальність за порушення водного законодавства несуть особи, винні у:

- ◆ самовільному захопленні водних об'єктів;
- ◆ забрудненні та засміченні вод;
- ◆ порушенні режиму господарської діяльності у водоохоронних зонах та на землях водного фонду;
- ◆ руйнуванні русел річок, струмків та водотоків або порушенні природних умов поверхневого стоку під час будівництва і експлуатації автошляхів, залізниць та інших інженерних комунікацій;
- ◆ введенні в експлуатацію підприємств, комунальних та інших об'єктів без очисних споруд чи пристроїв належної потужності;
- ◆ недотриманні умов дозволу або порушенні правил спеціального водокористування;
- ◆ самовільному проведенні гідротехнічних робіт (будівництво ставків, дамб, каналів, свердловин);
- ◆ порушенні правил ведення державного обліку вод або перекрученні чи внесенні недостовірних відомостей в документи державної статистичної звітності;
- ◆ пошкодженні водогосподарських та гідрометричних споруд і пристроїв, порушенні правил експлуатації та встановлених режимів їх роботи;
- ◆ незаконному створенні систем скидання зворотних вод у водні об'єкти, міську каналізаційну мережу або зливну каналізацію та несанкціоноване скидання зворотних вод;
- ◆ використанні земель водного фонду не за призначенням;
- ◆ неповідомленні (приховуванні) відомостей про аварійні ситуації на водних об'єктах;
- ◆ відмові від надання (приховуванні) проектної документації та висновків щодо якості проектів підприємств, споруд та інших об'єктів, що можуть впливати на стан вод, а

також актів і висновків комісій, які приймали об'єкт в експлуатацію;

- ◆ порушенні правил охорони внутрішніх морських вод та територіального моря від забруднення та засмічення.

Законодавством України може бути встановлено відповідальність і за інші правопорушення щодо використання і охорони вод та відтворення водних ресурсів.

Підприємства, установи, організації і громадяни України, а також іноземні юридичні і фізичні особи та особи без громадянства зобов'язані відшкодувати збитки, завдані ними внаслідок порушень водного законодавства, в розмірах і порядку, встановлених законодавством України.

Відшкодування збитків, завданих внаслідок порушень водного законодавства, не звільняє винних від плати за спеціальне водокористування, а також від необхідності здійснення заходів щодо ліквідації шкідливих наслідків.

Притягнення винних у порушенні водного законодавства до відповідальності не звільняє їх від обов'язку відшкодування збитків, завданих ними внаслідок порушення водного законодавства.



# Розділ XXII

## Правовий режим земель надрокористування

### 1. Поняття земель надрокористування

Кодекс України “Про надра” від 27 липня 1994 р. визначає надра як частину земної кори, що розташована під поверхнею суші та дном водоймищ і простягається до глибин, доступних для геологічного вивчення та освоєння.

Гірничі відносини в Україні регулюються Конституцією України, Законом України “Про охорону навколишнього природного середовища”, цим Кодексом та іншими актами законодавства України, що видаються відповідно до них.

Земельні, лісові та водні відносини регулюються відповідним законодавством України.

Надра є виключно власністю народу України і надаються тільки у користування. Угоди або дії, які в прямій або прихованій формі порушують право власності народу України на надра, є недійсними. Народ України здійснює право власності на надра через Верховну Раду України, Верховну Раду Автономної Республіки Крим і місцеві Ради.

Окремі повноваження щодо розпорядження надрами законодавством України можуть надаватися відповідним органам державної виконавчої влади.

Корисні копалини за своїм значенням поділяються на корисні копалини загальнодержавного і місцевого значення. Віднесення корисних копалин до загальнодержавного та місцевого значення здійснюється Кабінетом Міністрів України за поданням Державного комітету України по геології і використанню надр.

Роботи щодо видобування корисних копалин, із надр землі неможливо здійснювати без порушення ґрунтового шару, без впливу на земну поверхню. Тому землі для надрокористування мають певну специфіку: вони вилучаються із господарсько-

го обігу і не використовуються в якості самостійного природного ресурсу. Це землі, необхідні для проведення робіт, пов'язаних з геологічним вивченням надр, можуть тимчасово чи постійно відчужуватись для державних потреб з відшкодуванням власникам певних земельних ділянок їх вартості відповідно до земельного законодавства.

Суб'єктами цих відносин виступають, з одного боку надрокористувач, з іншого – власник, володар, орендар земельної ділянки, що вилучається.

Місця розташування гірничодобувних об'єктів і підземних споруд, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, у тому числі для зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення відходів виробництва, інших шкідливих речовин і скидання стічних вод, до початку проектних робіт погоджуються з органами державного гірничого нагляду, охорони навколишнього природного середовища, державного санітарного нагляду, з територіальними геологічними підприємствами, відповідними Радами та іншими зацікавленими органами.

У проектах будівництва гірничодобувних об'єктів повинні передбачатися:

- ◆ розташування наземних і підземних споруд, що забезпечує найбільш раціональне та ефективне використання запасів корисних копалин;
- ◆ способи проведення розкривних робіт, системи розроблення родовищ корисних копалин і технічні схеми переробки (підготовки) мінеральної сировини, що забезпечують найбільш повне, комплексне та економічно доцільне вилучення з надр запасів корисних речовин, а також використання наявних у них компонентів;
- ◆ раціональне використання розкривних порід при розробленні корисних копалин;
- ◆ складування, збереження та визначення порядку обліку корисних копалин, які тимчасово не використовуються, а також відходів виробництва, що містять корисні компоненти;

- ◆ геологічне вивчення надр, що розкриваються в процесі будівництва та експлуатації гірничодобувних об'єктів, та складання геологічної і маркшейдерської документації;
- ◆ рекультивация порушених земель, максимальне збереження ґрунтового покриву;
- ◆ заходи, що гарантують безпеку людей, майна і навколишнього природного середовища.

Користування надрами для будівництва та експлуатації підземних споруд і для інших цілей, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, здійснюється за відповідними проектами.

У проектах повинні передбачатися заходи, що забезпечують знешкодження стічних вод, шкідливих речовин і відходів виробництва або локалізацію їх у визначених межах, а також запобігають їх проникненню в гірничі виробки, на земну поверхню та у водні об'єкти.

## **2. Надання земель для користування надрами**

Користувачами надр можуть бути підприємства, установи, організації, громадяни України, а також іноземні юридичні особи та громадяни.

Надра надаються у користування для:

- ◆ геологічного вивчення, в тому числі дослідно-промислового розроблення родовищ корисних копалин загальнодержавного значення;
- ◆ видобування корисних копалин;
- ◆ будівництва та експлуатації підземних споруд, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, у тому числі споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва, скидання стічних вод;
- ◆ створення геологічних територій та об'єктів, що мають важливе наукове, культурне, санітарно-оздоровче значення (наукові полігони, геологічні заповідники, заказники, пам'ятки природи, лікувальні, оздоровчі заклади та ін.);

- ◆ задоволення інших потреб.

Надра надаються у постійне або тимчасове користування.

Постійним визначається користування надрами без заздалегідь встановленого строку

Тимчасове користування надрами може бути короткостроковим (до п'яти років) і довгостроковим (до двадцяти років). У разі необхідності строки тимчасового користування надрами може бути продовжено.

Перебіг строку користування надрами починається з дня одержання спеціального дозволу (ліцензії) на користування надрами, якщо в ньому не передбачено інше.

Гірничим відводом є частина надр, надана користувачам для промислового розроблення родовищ корисних копалин та цілей, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин. Користування надрами за межами гірничого відводу забороняється.

Гірничі відводи для розроблення родовищ корисних копалин загальнодержавного значення, будівництва і експлуатації підземних споруд та інших цілей, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, надаються Державним комітетом України по нагляду за охороною праці, крім випадків, передбачених Кодексом України "Про надра".

Гірничі відводи для розроблення родовищ корисних копалин місцевого значення надаються Верховною Радою Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими радами і підлягають реєстрації в органах державного гірничого нагляду.

При наданні гірничих відводів вирішуються питання щодо правильності поділу родовищ корисних копалин на окремі гірничі відводи з метою запобігання залишенню поза гірничими відводами менш цінних ділянок родовищ та не придатних для самостійного розроблення, дотримання вимог безпеки під час проведення гірничих і підривних робіт, під час розроблення родовищ корисних копалин та при використанні надр для інших цілей, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, відвернення небезпеки для людей, майна та навколишнього природного середовища.

Порядок надання гірничих відводів встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Надання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, проводиться в порядку, встановленому земельним законодавством України.

Земельні ділянки для користування надрами надаються користувачам надр після одержання ними спеціальних дозволів (ліцензій) на користування надрами чи гірничих відводів.

Місцеві ради у ході надання земельної ділянки для розробки родовищ корисних копалин місцевого значення одночасно надають у користування і надра.

Надра надаються у користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам лише за наявності у них спеціального дозволу (ліцензії) на користування ділянкою надр. Право на користування надрами засвідчується актом про надання гірничого відводу.

Користування надрами здійснюється без надання гірничого відводу чи спеціального дозволу (ліцензії) у випадках, передбачених Кодексом України "Про надра".

Для геологічного вивчення, в тому числі для дослідно-промислового розроблення родовищ корисних копалин загальнодержавного значення, надра надаються у користування без надання гірничого відводу після одержання спеціального дозволу (ліцензії) на геологічне вивчення надр.

Дослідно-промислове розроблення родовищ корисних копалин загальнодержавного значення здійснюється з метою уточнення їх окремих гірничо-геологічних та інших параметрів, вибору раціональних методів видобування мінеральної сировини на підставі проекту цих робіт, погодженого з Державним комітетом України по нагляду за охороною праці. Видобуті під час дослідно – промислового розроблення корисні копалини підлягають реалізації у загальному порядку.

Надра у користування для видобування прісних підземних вод і розроблення родовищ торфу надаються без надання гірничого відводу на підставі спеціальних дозволів (ліцензій), що видаються після попереднього погодження з органами

Міністерства охорони навколишнього природного середовища України, Державного комітету України по нагляду за охороною праці та Міністерства охорони здоров'я України на місцях.

Надання надр для захоронення відходів виробництва та інших шкідливих речовин, скидання стічних вод допускається у виняткових випадках у разі додержання норм, правил та вимог, передбачених законодавством України.

Надра для вказаних цілей надаються за результатами спеціальних досліджень та на підставі проектів, виконаних на замовлення зацікавлених підприємств, установ та організацій.

Землевласники і землекористувачі в межах наданих їм земельних ділянок мають право без спеціальних дозволів (ліцензій) та гірничого відводу видобувати для своїх господарських і побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розроблення до двох метрів і прісні підземні води до 20 метрів та використання надр для господарських і побутових потреб.

Видобування корисних копалин місцевого значення і торфу з застосуванням спеціальних технічних засобів, які можуть призвести до небажаних змін навколишнього природного середовища, погоджується з місцевими радами та органами Міністерства охорони навколишнього природного середовища України на місцях.

### **3. Права та обов'язки користувачів надр**

Кодекс України "Про надра" встановлює відповідні права та обов'язки користувачів надр (ст. 24).

Користувачі надр мають право:

- ◆ здійснювати на наданій їм ділянці надр геологічне вивчення, комплексне розроблення родовищ корисних копалин та інші роботи згідно з умовами спеціального дозволу (ліцензії);
- ◆ розпоряджатися видобутими корисними копалинами, якщо інше не передбачено законодавством або умовами спеціального дозволу (ліцензії);

- ◆ здійснювати на умовах спеціального дозволу (ліцензії) консервацію наданого в користування родовища корисних копалин або його частини;
- ◆ на першочергове продовження строку тимчасового користування надрами.

Користувачі надр зобов'язані:

- ◆ використовувати надра відповідно до цілей, для яких їх було надано;
- ◆ забезпечувати повноту геологічного вивчення, раціональне, комплексне використання та охорону надр;
- ◆ забезпечити безпеку людей, майна та навколишнього природного середовища;
- ◆ приводити земельні ділянки, порушені при користуванні надрами, в стан, придатний для подальшого їх використання у суспільному виробництві;
- ◆ виконувати інші вимоги щодо користування надрами, встановлені законодавством України.

Права користувачів надр охороняються законом і можуть бути обмежені лише у випадках, передбачених законодавством України.

Збитки, надані порушенням прав користувачів надр, підлягають відшкодуванню в повному обсязі відповідно до законодавчих актів України.

Право користування надрами припиняється у разі:

- ◆ якщо відпала потреба у користуванні надрами;
- ◆ закінчення встановленого строку користування надрами;
- ◆ припинення діяльності користувачів надр, яким їх було надано у користування;
- ◆ користування надрами з застосуванням методів і способів, що негативно впливають на стан надр, призводять до забруднення навколишнього природного середовища або шкідливих наслідків для здоров'я населення;
- ◆ використання надр не для тієї мети, для якої їх було надано, порушення інших вимог, передбачених дозволом (ліцензією) на користування ділянкою надр;

- ◆ якщо користувач без поважних причин протягом двох років не приступив до користування надрами;
- ◆ вилучення у встановленому законодавством порядку наданої у користування ділянки надр.

Право користування надрами припиняється органом, який надав надра у користування. При цьому питання про припинення права користування земельною ділянкою вирішується у встановленому земельним законодавством порядку.

Законодавством України можуть бути передбачені й інші випадки припинення права користування надрами.

Землевласники і землекористувачі можуть бути позбавлені права видобування корисних копалин місцевого значення, торфу і прісних підземних вод та права користування надрами для господарських і побутових потреб у разі порушення ними порядку і умов користування надрами на надання їм у власність або користування земельних ділянок місцевими Радами або іншими спеціально уповноваженими органами в порядку, передбаченому законодавством України.

#### **4. Плата за користування надрами**

Плата за користування надрами регулюється ст. 28–29 Кодексу України “Про надра”.

Користування надрами є платним. Плата справляється за користування надрами в межах території України, її континентального шельфу і виключної (морської) економічної зони.

Плата за користування надрами справляється у вигляді:

- ◆ платежів за користування надрами;
- ◆ відрахувань за геологорозвідувальні роботи, виконані за рахунок державного бюджету;
- ◆ збору та видачі спеціальних дозволів (ліцензій);
- ◆ акцизного збору.

Плата за користування надрами не звільняє користувачів від сплати інших обов’язкових платежів, передбачених законодавчими актами України.



Від плати за користування надрами звільняються:

- ◆ землевласники і землекористувачі, які здійснюють у встановленому порядку видобування корисних копалин місцевого значення для власних потреб або користуються надрами для господарських і побутових потреб на надання їм у власність чи користування земельних ділянок;
- ◆ користувачі надр – за проведення регіональних геолого-географічних робіт, геологічних зйомок, інших геологічних робіт, в тому числі розвідувального буріння з відбором зразків, проб, спрямованих на загальне вивчення надр, пошуки і розвідку родовищ корисних копалин та робіт по прогнозуванню землетрусів і дослідженню вулканічної діяльності, інженерно-геологічних та палеонтологічних досліджень, контролю за режимом підземних вод, а також за виконання робіт, що проводяться без порушень цілісності надр, якщо вони виконуються за рахунок державного бюджету, бюджетів Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя;
- ◆ користувачі надр – під час організації геологічних об'єктів природно-заповідного фонду;
- ◆ користувачі надр – за здійснення розвідки корисних копалин у межах гірничого відводу, наданого їм для видобування корисних копалин.

Користувачам надр можуть надаватися й інші пільги щодо плати за користування надрами відповідно до законодавства України.

Платежі за користування надрами можуть справлятися у вигляді разових внесків та (або) регулярних платежів, які визначаються на основі відповідних еколого-економічних розрахунків.

Розміри платежів за проведення пошукових і розвідувальних робіт визначаються залежно від економіко-географічних умов і розміру ділянки надр, виду корисних копалин, тривалості робіт, стану геологічного вивчення території та ступеня ризику.

Платежі за видобування корисних копалин визначаються з урахуванням геологічних особливостей родовищ та умов їх експлуатації.

Розміри платежів за користування надрами континентального шельфу і в межах виключної (морської) економічної зони визначаються залежно від площі ділянки, що надається у користування, глибини моря та мети користування надрами.

Платежі за користування надрами в цілях, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, у тому числі для будівництва і експлуатації підземних споруд, визначаються залежно від розмірів ділянки надр, що надається у користування, корисних властивостей надр і ступеня екологічної безпеки при їх використанні.

Нормативи плати за користування надрами та порядок її справляння встановлюються Кабінетом Міністрів України.

## **Розділ XXIII**

# **Правовий режим техногенно забруднених земель**

---

---

### **1. Поняття техногенно забруднених земель**

Правовий режим техногенно забруднених земель регулюється Земельним кодексом України, а також Законом України “Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи” від 28.02.91р. (із змінами, внесеними відповідними Законами в 1992–1997 р.).

Згідно з нормами Земельного кодексу України техногенно забруднені землі – це землі, забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призводить до деградації земель та негативного впливу їх на здоров'я громадян.

До техногенно забруднених земель з підвищеної небезпекою для проживання Земельний кодекс відносить землі, забруднені радіонуклідами, важкими металами, іншими хімічними елементами тощо.

До територій, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, в межах України належать території, на яких виникло стійке забруднення навколишнього середовища радіоактивними речовинами понад доаварійний рівень, що з урахуванням природно кліматичної та комплексної екологічної характеристики конкретних територій може призвести до опромінення населення понад 1,0 мЗв (0,1бер) за рік, і яке потребує вжиття заходів щодо радіаційного захисту населення та інших спеціальних втручань, спрямованих на необхідність обмеження додаткового опромінення населення, зумовленого Чорнобильською катастрофою, та забезпечення його нормальної господарської діяльності.

Залежно від ландшафтних та геохімічних особливостей ґрунтів, величини перевищення природного доаварійного рівня накопичення радіонуклідів у навколишньому середовищі, по-

в'язаних з ними ступенів можливого негативного впливу на здоров'я населення, вимог щодо здійснення радіаційного захисту населення та інших спеціальних заходів, з урахуванням загальних виробничих та соціально-побутових відносин території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, поділяється на зони.

Такими зонами є:

- ◆ зона відчуження – це територія, з якої проведено евакуацію населення в 1986 р.;
- ◆ зона безумовного (обов'язкового) відселення – територія, яка зазнала інтенсивного забруднення довгоживучими радіонуклідами, з щільністю забруднення ґрунту понад доаварійний рівень ізотопами цезію від 15,0 Кі/км<sup>2</sup> та вище, або стронцію від 3,0 Кі/км<sup>2</sup> та вище, або плутонію від 0,1 Кі/км<sup>2</sup> та вище, де розрахункова ефективна еквівалентна доза опромінення людини з урахуванням коефіцієнтів міграції радіонуклідів у рослини та інших факторів може перевищити 5,0 мЗв (0,5бер) за рік понад дозу, яку вона одержувала в доаварійний період;
- ◆ зона гарантованого добровільного відселення – це територія з щільністю забруднення ґрунту понад доаварійний рівень ізотопами цезію від 5,0 до 15,0 Кі/км<sup>2</sup>, або стронцію від 0,15 до 3,0 Кі/км<sup>2</sup>, плутонію від 0,01 до 0,1 Кі/км<sup>2</sup>, де розрахункова ефективна еквівалентна доза опромінення людини з урахуванням коефіцієнтів міграції радіонуклідів у рослин та інших факторів може перевищити 1,0 мЗв (0,1 бер) за рік понад дозу, яку вона одержувала у доаварійний період;
- ◆ зона посиленого радіоекологічного контролю – це територія з щільністю забруднення ґрунту понад доаварійний рівень ізотопами цезію від 1,0 до 5,0 Кі/км<sup>2</sup>, або стронцію від 0,02 до 0,15 Кі/км<sup>2</sup>, або плутонію від 0,005 до 0,01 Кі/км<sup>2</sup> за умови, що розрахункова ефективна еквівалентна доза опромінення людини з урахуванням коефіцієнтів міграції радіонуклідів у рослини та інших факторів перевищує 0,5 мЗв (0,05 бер) за рік понад дозу, яку вона одержувала у доаварійний період.

Додаткові критерії забрудненості ґрунту радіонуклідами можуть встановлюватись Національною комісією радіаційного захисту населення України з наступним затвердженням Верховною Радою України.

Критерії, за якими провадиться розмежування категорій зон, встановлюються Національною комісією по радіаційному захисту населення України.

Межі зон встановлюються та переглядаються Кабінетом Міністрів України на основі експертних висновків Національної комісії по радіаційному захисту населення України, Академії наук України, Міністерства охорони здоров'я України, Міністерства з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи, Міністерства сільського господарства і продовольства України, Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України, Державного комітету України по гідрометеорології за поданням обласних рад і затверджуються Верховною Радою України.

Карти зазначених зон, перелік населених пунктів, віднесених до цих зон, друкуються в центральній та місцевій пресі для загального відома і зберігаються у центральних та місцевих органах влади.

Радіаційно небезпечні землі – це землі, на яких неможливе подальше проживання населення, одержання сільськогосподарської та іншої продукції, продуктів харчування, що відповідають республіканським та міжнародним допустимим рівням вмісту радіоактивних речовин, або які недоцільно використовувати за екологічними умовами.

До зазначених земель відносяться території першої і другої згаданих вище зон.

Радіоактивно забруднені землі – це землі, які потребують проведення заходів радіаційного захисту та інших спеціальних втручань, спрямованих на обмеження додаткового опромінення, зумовленого Чорнобильською катастрофою, та забезпечення нормальної господарської діяльності.

До зазначених земель відносяться території земель другої і третьої згаданих вище зон.

Україна визначає правовий режим зон, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, укладає договори на проведення робіт з іншими державами, міжнародними організаціями

Кабінет Міністрів України визначає всю господарську міжнародну діяльність у зоні відчуження.

Координацію робіт у зонах здійснює Міністерство України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи.

Підприємства, об'єднання і організації, розташовані у зонах гарантованого добровільного відселення та посиленого радіоекологічного контролю, звільняються від оподаткування, крім платежів і відрахувань до місцевих бюджетів. Для них Кабінетом Міністрів України встановлюються пільгові умови фінансування, гарантоване матеріально-технічне забезпечення.

Не підлягають оподаткуванню земельні ділянки та будинки, розташовані на території зон гарантованого добровільного відселення і посиленого радіоекологічного контролю, що належать громадянам, які проживають поза межами зон радіоактивного забруднення.

Розмір податку з прибутку підприємств, організацій та установ, розташованих поза межами зон радіоактивного забруднення, який вони одержують від діяльності, пов'язаної з культурно-побутовим, торговельним, іншими видами обслуговування і будівництвом у цих зонах, зменшується на 30 відсотків.

Управління зоною відчуження, а також зоною безумовного (обов'язкового) відселення після повного відселення жителів з населених пунктів, віднесених до цієї зони, та припинення у зв'язку з цим у зазначених пунктах діяльності Рад здійснює спеціальний підрозділ Міністерства України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи – Адміністрація зони, яка має статус юридичної особи.

Адміністрація зони організовує та координує проведення всіх заходів на територіях зони відчуження, а також зони безумовного (обов'язкового) відселення, вирішує питання їх фінансування, охорони громадського порядку, захисту наукових і економічних інтересів держави, вживає заходів до створення безпечних умов праці та зменшення рівня опромінення персоналу, який працює на цих територіях, з метою охорони його здоров'я, забезпечує додержання норм радіаційної безпеки, порядку поведінки з радіоактивними відходами, а також несе відповідальність за оперативне, повне й об'єктивне інформування населення про екологічний стан у цих зонах.

Для більш ефективного проведення всіх заходів на території зони безумовного (обов'язкового) відселення після повного відселення жителів з населених пунктів, віднесених до цієї зони, Адміністрація зони в разі необхідності може створювати свої підрозділи на місцях. Рішення Адміністрації зони є обов'язковим для виконання всіма підприємствами, установами і організаціями, розташованими або залученими до робіт у зазначених зонах, незалежно від форм власності та організаційно-правових форм.

Управління зоною безумовного (обов'язкового) відселення до повного відселення жителів з населених пунктів, віднесених до цієї зони, та управління зоною гарантованого добровільного відселення здійснюється відповідними обласними радами.

## **2. Правовий режим зон відчуження та безумовного відселення**

Ст. 12 Закону України “Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи” визначає види діяльності, заборонені у зонах відчуження та безумовного відселення.

Землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення виводяться з господарського обігу, відмежовуються від суміжних територій і переводяться до категорії радіаційно небезпечних земель.

У зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення забороняється:

- ◆ постійне проживання населення;
- ◆ здійснення діяльності з метою одержання товарної продукції без спеціального дозволу Міністерства України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи;
- ◆ перебування осіб, які не мають на це спеціального дозволу, а також залучення до роботи осіб без їх згоди;
- ◆ вивезення за межі зон без спеціального дозволу Міністерства України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи землі, глини, піску, торфу, деревини, а також заготівля і вивезення рослинних кормів, лікарських рослин, грибів, ягід та інших продуктів побічного лісокористування, за винятком зразків для наукових цілей;
- ◆ винесення або вивезення із зон будівельних матеріалів і конструкцій, машин і устаткування, домашніх речей тощо без спеціального дозволу Міністерства України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи і дозиметричного контролю;
- ◆ ведення сільськогосподарської, лісогосподарської, виробничої та іншої діяльності, а також будівництво без спеціального дозволу Міністерства України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи;
- ◆ випасання худоби, порушення середовища перебування диких тварин, спортивне та промислове полювання і рибальство;
- ◆ перегін тварин, сплав лісу. В'їзд на територію зони і виїзд з неї здійснюється тільки за спеціальними перепустками з обов'язковим дозиметричним контролем людей та транспортних засобів. Транзитний проїзд усіх видів транспорту здійснюється за спеціальними перепустками, що видаються Адміністрацією зони;



- ♦ будь-яка інша діяльність, яка не забезпечує режим радіаційної безпеки;
- ♦ перебування осіб, які мають медичні протипоказання для роботи в контакт з джерелами іонізуючого випромінювання або щодо яких встановлено причинний зв'язок інвалідності з роботами щодо ліквідації наслідків аварії на Чорнобильській АЕС, оскільки вони є професійно хворими.

У зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення спеціалізованими підрозділами здійснюються обов'язкові заходи щодо:

- ♦ запобігання винесенню радіонуклідів з території зон і радіоактивному забрудненню навколишнього середовища;
- ♦ моніторингу стану природного середовища та медико-біологічного моніторингу;
- ♦ утримання території в належному санітарному і пожежо-безпечному стані;
- ♦ застосування методів фіксації радіонуклідів на місцевості.

Всі види діяльності повинні проводитись з обмеженням загальної колективної дози радіоактивного опромінювання, а також з обмеженням кількості залучених осіб.

У зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення забезпечується суворий природоохоронний режим, охорона територій, природних, історичних та етнокультурних пам'яток відповідно до чинного законодавства.

Охорону громадського порядку, протипожежну безпеку на територіях зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, контрольно-пропускний режим у разі в'їзду та виїзду з таких зон забезпечують спеціалізовані органи Міністерства внутрішніх справ України.

Контроль за виконанням зазначених заходів здійснюється на території зони відчуження Адміністрацією зони, зони безумовного (обов'язкового) відселення – відповідними обласними Радами.

Земельні ділянки, розташовані у зоні гарантованого добровільного відселення, належать до радіоактивно забруднених і використовуються в порядку, що визначається Кабінетом Міністрів України.

Якщо за економічними та екологічними умовами подальше використання цих земель неможливе, вони переводяться до категорії радіаційно небезпечних.

У зоні гарантованого добровільного відселення забороняється:

- ◆ будівництво нових, розширення діючих підприємств, безпосередньо не пов'язаних із забезпеченням радіоекологічного, соціального захисту населення, а також умов його життя та праці;
- ◆ будь-яка діяльність, що погіршує радіоекологічну ситуацію;
- ◆ природокористування, яке не відповідає вимогам норм радіаційної безпеки;
- ◆ внесення пестицидів, гербіцидів, отрутохімікатів без спеціального дозволу відповідних органів Кабінету Міністрів України;
- ◆ залучення школярів, учнів і студентів до робіт, які можуть негативно вплинути на стан їх здоров'я.

У зоні посиленого радіоекологічного контролю забороняється:

- ◆ будівництво санаторіїв, піонерських таборів, баз і будинків відпочинку, а також будівництво нових підприємств, які шкідливо впливають на здоров'я населення і навколишнє середовище;
- ◆ будь-яка діяльність, що погіршує радіоекологічну ситуацію;
- ◆ природокористування, яке не відповідає вимогам норм радіаційної безпеки;
- ◆ внесення пестицидів, гербіцидів, отрутохімікатів без спеціального дозволу відповідних органів Кабінету Міністрів України;
- ◆ залучення школярів, учнів і студентів до робіт, які можуть негативно вплинути на стан їх здоров'я.

### **3. Контроль за додержанням правового режиму в зонах, що зазнали техногенного забруднення**

Контроль за додержанням правового режиму в зонах, що зазнали техногенного забруднення, регулюється нормами Закону України “Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи”.

Державний контроль за додержанням правового режиму в зонах, що зазнали радіоактивного забруднення, здійснюється обласними радами, їх виконавчо-розпорядчими органами, а також уповноваженими на те державними органами в порядку, встановленому законодавством України.

Органом, відповідальним за здійснення державного контролю за додержанням правового режиму зони відчуження, є Міністерство України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи.

Прогнозні оцінки сумарної дози опромінення людей, а також контроль за додержанням норм радіаційної безпеки здійснюється Міністерством охорони здоров'я України.

Загальна оцінка радіаційної обстановки на території зон, що зазнали радіоактивного забруднення, радіоекологічний моніторинг території, методичне керівництво та координація робіт по визначенню радіаційної обстановки здійснюються Міністерством України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи.

Радіаційний контроль за рівнем радіоактивного забруднення сільськогосподарських угідь здійснюється Міністерством аграрної політики України, водних ресурсів – Державним комітетом України по водному господарству; підземних вод та корисних копалин – Державним комітетом України по геології та використанню надр, атмосферного повітря на території населених пунктів – Державним комітетом України по гідрометеорології.

Радіаційний контроль за рівнем радіоактивного забруднення сільськогосподарської продукції і продуктів харчування здійснюється Міністерством аграрної політики України та Міністерством охорони здоров'я України.

Радіаційний контроль за рівнем радіоактивного забруднення залізничного, водного, авіаційного та автомобільного транспорту, їх складових частин, вирішення питань про надання дозволу на його переміщення за межі зон відчуження та безу-

мовного (обов'язкового) відселення здійснюється міністерствами і відомствами, яким належать вказані транспортні засоби, за участю в необхідних випадках відповідних служб Міністерства внутрішніх справ України.

Радіаційний контроль за вивезенням домашніх і побутових речей, знарядь праці та будівельних матеріалів за межі радіоактивно забрудненої території, з якої передбачається відселення людей, здійснюється органами державного санітарного нагляду й відповідними службами Міністерства України з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи, а домашніх тварин – органами державного ветеринарного нагляду.

Контроль за достовірністю і об'єктивністю даних відомчих служб, що здійснюють радіаційний контроль, незалежно від їх підпорядкування, покладається на Державний санітарний нагляд Міністерства охорони здоров'я України, а метрологічний контроль – на Державний комітет України по стандартизації, метрології та сертифікації.

Відомчий радіаційний контроль за рівнями радіоактивного забруднення продукції здійснюється підприємствами, об'єднаннями і організаціями, які її виготовляють.

Особи, винні у порушенні встановленого цим Законом правового режиму в зонах, що зазнали радіоактивного забруднення, а також у невиконанні приписів державних органів, які здійснюють контроль у цій галузі, – несуть встановлену законодавством кримінальну, адміністративну, матеріальну чи іншу відповідальність.

Особи, з вини яких громадянам, підприємствам, установам і організаціям завдано майнової шкоди, пов'язаної з недодержанням встановленого цим Законом режиму в зонах, що зазнали радіоактивного забруднення, повинні відшкодувати завдану потерпілим майнову шкоду відповідно до чинного законодавства.

## СЛОВНИК ТЕРМІНІВ

**Адміністративно-територіальна одиниця** – область, район, місто, район у місті, селище, село.

**Бюро технічної інвентаризації (БТІ)** – підприємство комунальної власності, яке згідно з чинним законодавством здійснює технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, державну реєстрацію правоустановлюючих документів на них, оцінку та облік нерухомості (крім земельних ділянок).

**Будівля (споруда)** – об'єкт нерухомого майна, який збудовано (споруджено) на виділеній в установленому порядку земельній ділянці і призначений для задоволення відповідних потреб фізичної(их) чи (або) юридичної(их) особи (осіб).

**Вартість земельної ділянки** – це грошове вираження земельної вартості на даний конкретний момент.

**Відчуження земельної ділянки** – передача права власності на земельну ділянку (тобто права володіння, користування чи розпорядження землею) її власником іншій фізичній чи юридичній особі, територіальній громаді чи державі. Відчуження може бути платне (купівля-продаж, міна) і безплатне (дарування, спадщина тощо).

**Власність на землю** – належність фізичній особі, юридичній особі, територіальній громаді чи державі земельної ділянки на праві володіння, користування та розпорядження нею.

**Власник земельної ділянки** – фізична чи юридична особа, територіальна громада чи держава, яка володіє сукупністю трьох правомочностей власника по володінню, користуванню та розпорядженню належною на праві власності земельною ділянкою.

**Володіння земельною ділянкою** – одне з трьох повноважень власника земельної ділянки, що полягає в можливості мати її в розпорядженні і використанні.

**Геодезична площа земельної ділянки** – це площа проекції межі ділянки на площину проекції, на якій встановлена геодезична система координат. Геодезична площа визначається за координатами кутів повороту межі.

**Грошова оцінка земельної ділянки** – капіталізований рентний дохід від використання земельної ділянки.

**Девелоперська діяльність** – діяльність, що пов'язана з роботою та впровадженням інвестиційних проєктів з об'єктами нерухомого майна.

**Державний акт на право приватної власності на землю** – документ, виданий уповноваженим державним органом, що підтверджує право власності громадянина чи юридичної особи на земельну ділянку.

**Державне мито** – грошова сума, що стягується в судових і арбітражних органах, нотаріальних конторах, органах МЗС, МВС, міських, сільських, селищних радах та інших уповноважених на те органах за вчинення ними дій з об'єктами нерухомого майна і видачу документів, що мають юридичне значення.

**Договір** – угода між двома або більше сторонами (фізичними та (або) юридичними особами), яка встановлює для його учасників відповідні права та обов'язки.

**Договір купівлі-продажу** – договір, за яким продавець зобов'язується передати майно у власність покупцеві, а покупець зобов'язується прийняти майно і сплатити за нього певну грошову суму.

**Експертна оцінка земельної ділянки** – визначення вартості земельної ділянки з урахуванням економічної ситуації, що склалася, співвідношенням попиту та пропозиції, очікуваних змін, найкращого та найбільш ефективного використання та доданої прибутковості землі.

**Загальна межа** – це межа, при якій точна лінія, яка розмежовує ділянки, не встановлюється.

**Зовнішня межа** земельної ділянки встановлюється з метою фіксації територіального поширення прав власності на землю і повинна бути замкнутою. Внутрішня межа земельної ділянки виникає, якщо на земельній ділянці є сторонні землекористувачі.

**Заклад** – застава рухомого майна, за якою майно, що є предметом застави, передається заставодавцем у володіння заставодержателя.

**Застава** – один із способів забезпечення зобов'язань. В силу застави кредитор має право в разі невиконання боржником забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення з вартості заставленого рухомого або нерухомого майна переважно перед іншими кредиторами.

**Земельна ділянка** – частина земної поверхні, що має фіксовані межі, характеризується певним місцезосташуванням, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським станом та іншими характеристиками.

**Земельний кадастр** – система обліку кількості та якості земель, яка призначена для забезпечення державних органів влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, організацій, установ і громадян вірогідними і необхідними відомостями про природний, господарський стан та правовий режим земель з метою організації раціонального використання та охорони земель, регулювання земельних відносин, землеустрою, обґрунтування розмірів плати за землю.

**Земельний аукціон (ліцітація)** – спосіб продажу землі, при якому покупцем стає особа, яка запропонувала найвищу ціну. Розрізняють примусові та добровільні аукціони. Примусові земельні аукціони проводять судові органи, або органи влади, банки, щоб стягнути борг. Добровільні земельні аукціони організують для найвигіднішого продажу землі.

**Землі сільськогосподарського призначення** – землі, надані для потреб сільського господарства або призначені для цих цілей.

**Землі населених пунктів** – усі землі в межах населених пунктів. Межі населених пунктів встановлюються згідно з законодавством України.

**Іпотека** – застава землі, нерухомого майна, при якій земля та (або) майно, що становить предмет застави, залишається у заставодавця або третьої особи.

**Іноземні інвестори** – суб'єкти, які провадять інвестиційну діяльність на території України, а саме: юридичні особи, створені відповідно до законодавства іншого, ніж законодавство України; фізичні особи – іноземці, які не мають постійного

місця проживання на Україні і не обмежені в дієздатності; іноземні держави, міжнародні урядові та неурядові організації, інші іноземні суб'єкти інвестиційної діяльності, які визнаються такими відповідно до законодавства України.

**Іноземні інвестиції** – цінності, що вкладаються іноземними інвесторами в об'єкти інвестиційної діяльності відповідно до законодавства України з метою отримання прибутку або досягнення соціального ефекту.

Кадастровий номер – унікальний (не повторюється на всій території України) номер, який присвоюється при формуванні земельної ділянки і зберігається за нею на весь час її існування.

**Кадастровий квартал** – компактне об'єднання земельних ділянок у населеному пункті, яке обмежене інженерними спорудами або природними межами.

**Кадастрова зона** – сукупність (об'єднання) земельних ділянок, які знаходяться за межами населених пунктів на території сільської (селищної) ради, або об'єднання кадастрових кварталів у населених пунктах.

**Комунальна власність на землю** – власність на землю, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, районів у містах, а також об'єкти їх спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад.

**Ліцітатор** – особа, що веде земельний аукціон.

**Межа** – це матеріальні об'єкти, які позначають межі земельної ділянки, або умовна лінія на поверхні, яка розділяє дві узаконені ділянки.

**Місцеве самоврядування в Україні** – це гарантоване державою право та реальна здатність територіальної громади – жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища, міста – самостійно або під відповідальність органів та посадових осіб місцевого самоврядування вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України.

**Містобудівна діяльність** – це цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого та регіонального самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань



громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку і планування територій, проектування, будівництво і реконструкцію об'єктів житлово-цивільного, виробничого призначення, спорудження інших об'єктів, регенерацію історичних поселень, реставрацію архітектурних комплексів і ансамблів, створення інженерної і транспортної інфраструктури.

**Містобудівельний кадастр населених пунктів** – документ, який містить систему даних про належність території до відповідних функціональних зон, їхнє сучасне та перспективне призначення, екологічну, інженерно-геологічну ситуацію, стан забудови та інженерного забезпечення, характеристики будинків і споруд на землях усіх форм власності і призначений для забезпечення в установленому порядку суб'єктів містобудування необхідною інформацією.

**Моніторинг землі** – система спостережень за станом земельного фонду з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення й ліквідації наслідків негативних процесів.

**Нерухоме майно (нерухомість)** – вид майна, переміщення якого без завдання йому шкоди неможливе або обмежене.

**Оренда землі** – засноване на договорі строкове, платне користування землею.

**Орендна плата за користування землею** – встановлений за взаємною згодою орендодавця та орендаря розмір плати за користування земельною ділянкою, що є предметом оренди.

**Оцінка нерухомого майна** – це процес визначення відповідного виду вартості (ринкової, балансової, залишкової тощо).

Оцінка нерухомого майна здійснюється з метою:

- ◆ проведення операцій купівлі-продажу нерухомого майна;
- ◆ проведення операцій застави нерухомого майна (іпотека);
- ◆ проведення розділу майна і встановлення розміру часток на майно, що перебуває у спільній власності;
- ◆ оподаткування нерухомого майна та сплати державного мита тощо.

**Оцінювач** – юридична чи фізична особа, яка має відповідну кваліфікацію та право (спеціальний дозвіл) на проведення робіт з оцінки.

**Плата за землю** – це податок (обов'язковий платіж), що справляється з юридичних і фізичних осіб за використанням земельних ділянок.

**Податки** – обов'язкові платежі в бюджет, які здійснюють фізичні та юридичні особи згідно з законом.

**Постійне користування землею** – використання земельної ділянки без заздальгідь встановленого строку

**Підприємництво** – це самостійна ініціатива, систематична, на власний ризик діяльність по виробництву продукції, виконанню робіт, наданню послуг та заняття торгівлею з метою одержання прибутку.

**Підприємець** – фізична особа, що здійснює підприємницьку діяльність, тобто ініціативну, систематичну, на власний ризик діяльність з метою одержання прибутку, без створення юридичної особи, і зареєстрована як підприємець у встановленому законом порядку.

**Підприємство** – самостійний господарюючий статутний суб'єкт, який має права юридичної особи та здійснює виробничу, науково-дослідницьку і комерційну діяльність з метою одержання відповідного прибутку (доходу). Підприємство має самостійний баланс, розрахункові (поточні) та інші рахунки в установах банків, печатку зі своїм найменуванням, а також знак для товарів і послуг.

**Підприємство з іноземними інвестиціями** – підприємство (організація) будь-якої організаційно-правової форми, створене відповідно до законодавства України, іноземна інвестиція в статутному фонді якого, за його наявності, становить не менше 10 відсотків.

**Правоустановлюючий документ** – документ, що підтверджує право власності фізичної чи юридичної особи на об'єкт нерухомості.

До правоустановлюючих відносяться такі документи: договір купівлі-продажу, договір дарування, міни, договір довільного утримання, свідоцтво про право на спадщину, свідоцтво про придбання нерухомого майна з відкритих торгів, державний акт на право приватної власності на землю тощо.

**Право власності** – це врегульовані законом суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою (майном).

**Право державної власності на землю** – сукупність правових норм, що визначають правові підстави і порядок набуття і реалізації права власності на землю держави, об'єкти права власності держави на землю, суб'єкти права державної власності на землю, гарантії держави як суб'єкта земельних правовідносин, підстави і порядок припинення права власності держави на землю.

**Право комунальної власності** – сукупність правових норм, що визначають правові підстави і порядок набуття та реалізації територіальними громадами та органами місцевого самоврядування права власності на землю, об'єкти права комунальної власності, суб'єкти права комунальної власності на землю, гарантії захисту прав територіальних громад на землю, правові підстави і порядок припинення права власності територіальних громад на землю.

**Право приватної власності на землю** – сукупність правових норм, що визначають правові підстави і порядок набуття й реалізації громадянами України та юридичними особами України права володіти, користуватись і розпоряджатись земельною ділянкою, права і обов'язки власників земельних ділянок, об'єкти права власності держави на землю, суб'єкти права державної власності на землю, гарантії захисту права приватної власності на землю, підстави і порядок припинення права власності на землю громадян та юридичних осіб.

**Продаж земельної ділянки за конкурсом** – передача права власності на земельну ділянку покупцю, який запропонував найвищу ціну, або за рівних умов – найкращі пропозиції щодо забудови даної земельної ділянки.

**Приватизація державного земельного фонду (приватизація землі)** – передача громадянам України у приватну власність земельних ділянок для ведення особистого підсобного господарства, будівництва житлового будинку і господарських будівель, садівництва, дачного і гаражного будівництва.

**Промислові будівлі** – будівлі, які призначені для розміщення промислових підприємств і забезпечують необхідні експлуатаційні вимоги та життєдіяльність людей, що зайняті у виробничому процесі.

**Реєстрація права власності на землю** – закріплення прав власності на землю шляхом внесення достовірної інформації про суб'єкт і об'єкт власності із правоустановлюючого документа до державного реєстру.

**Реституція** – відновлення стану майна, який існував на момент вчинення дії, що завдала шкоди, тобто це повернення або відновлення матеріальних цінностей в натурі.

**Розпорядження земельною ділянкою** – одна із складових правомочностей власника земельної ділянки, яка означає можливість суб'єкта права власності на землю на свій розсуд визначати долю належної йому земельної ділянки способами, які не заподіюють шкоди здоров'ю, навколишньому природному середовищу і не порушують прав інших власників земельних ділянок і землекористувачів.

**Ріелтор** – фізична особа, яка виконує ріелторську діяльність на підставі ліцензії, працює в штаті ріелторської фірми на підставі трудового договору, договору підряду або договору доручення з нею як індивідуальний підприємець без створення юридичної особи, зареєстрований у встановленому законом порядку.

**Ріелторська діяльність** – виконувана на постійній основі діяльність по наданню для інших осіб за плату або іншу винагороду послуг по реалізації громадсько-правових угод з нерухомістю і правами на неї.

**Ринкова вартість земельної ділянки** – вартість земельної ділянки, яка сформована попитом покупців і пропозицією продавців на ринку нерухомого майна за взаємною згодою.

**Ринок нерухомості** – система економічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості, в межах якої формується попит, пропозиції, ціни та вартість на них.

**Санітарно-захисна зона** – зона, яка відокремлює промислове підприємство від житлової забудови.

**Сервітут** – обмежене право користування землею, яке забезпечує іншому землекористувачеві можливість користування нею з певними обмеженнями, встановленими законом або договором.

**Спільна сумісна власність на нерухоме майно** – власність на нерухоме майно, право на яке мають дві і більше фізичних осіб, без визначення розміру частки кожного суб'єкта власності (співвласників).

Спільна сумісна власність передбачає рівність часток власності кожного суб'єкта власності об'єкта нерухомості (співвласника). Розмір частки може бути визначено лише тоді, коли спільна сумісна власність ліквідується і замість неї створюється спільна часткова власність або особиста.

**Спільна часткова власність** – власність, право на яку мають дві і більше фізичні та (або) юридичні особи з визначенням у правоустановлюючих документах розміру часток власності кожного співвласника.

**Ставка плати за землю** – законодавчо визначений річний розмір плати за одиницю площі оподаткованої земельної ділянки.

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

**Тимчасове користування земельною ділянкою** – тимчасове платне використання земельної ділянки строком до 3-х років або до 25 років (на умовах оренди – до 50 років).

**Фізична площа земельної ділянки** – це площа земної поверхні в межах ділянки з урахуванням нерівностей фізичної поверхні землі: схилів, ярів, пагорбів, западин тощо.

**Формування земельної ділянки** – встановлення її технічних, економічних характеристик та юридичного статусу в процесі землеустрою.

**Ціна земельної ділянки** – це фактична сума грошей, за яку продана/придбана земельна ділянка.

# Література, використана під час підготування даного видання

## 1. Перелік основних нормативно-правових актів

1. Конституція України – Закон України від 28.06.96р. // Голос України. – 1998.
2. Земельний кодекс України від 18.12.90р. // ВВР. – 1991. – №10.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001р. // ВВР. – 2001.
4. Лісовий кодекс України від 21.01.94р. // ВВР. – 1994. – №17.
5. Водний кодекс України від 06.06.95р. // ВВР. – 1995. – №24.
6. Кодекс України “Про надра” від 27.07.94р. // ВВР. – 1994. – №36.
7. Цивільний кодекс України від 18.07.1963р. (із змінами, внесеними згідно з Указом ПВР-№278-11 від 20.05.85р.) // ВВР. – 1996. – №46.
8. Цивільний процесуальний кодекс України від 09.12.63р. // Указ ПВР Української РСР №б/н від 09.12.63р.
9. Арбітражний процесуальний кодекс від 06.11.91р. // ВВР. – 1992. – №6.
10. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 01.06.85р. // ВВР. – 1984. – Додаток до №51. – С.1122.
11. Кримінальний кодекс України від 05.04.2001р. // ВВР. – 2001. – №25-26.
12. Закон України “Про колективне сільськогосподарське підприємство” від 14.02.92р. // ВВР. – 1992. – №20.
13. Закон України “Про місцеве самоврядування в Україні” від 21.05.97р. // ВВР. – 1997. – №24.
14. Закон України “Про форми власності на землю” від 30.01.92р. // ВВР. – 1992. – №18.
15. Закон України “Про селянське (фермерське) господарство” від 24.06.93р. // ВВР. – 1993. – №32.
16. Закон України “Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві” від 17.10.90р. // ВВР. – 1990. – №45.
17. Закон України “Про господарські товариства” від 19.09.91р. // ВВР. – 1991. – №49.
18. Закон України “Про підприємництво” від 26.02.91р. // ВВР. – 1991. – №14.
19. Закон України “Про підприємства в Україні” від 27.03.91р. // ВВР. – 1991. – №24.
20. Закон України “Про плату за землю” від 03.07.92р. // ВВР. – 1992. – №38.
21. Закон України “Про сільськогосподарську кооперацію” від 17.07.97р. // ВВР. – 1997. – №39.
22. Закон України “Про особливості приватизації майна в агропромисловому комплексі” від 10.07.96р. // ВВР. – 1996. – №41.
23. Закон України “Про основи містобудування” від 16.11.92р. // ВВР. – 1992. – №52.
24. Закон України “Про охорону навколишнього природного середовища” від 26.06.91р. // ВВР. – 1991. – №41.
25. Закон України “Про природно-заповідний фонд України” від 16.06.92р. // ВВР. – 1992. – №34.

## *Література*

---

26. Закон України “Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи” від 28.02.91р. // ВВР. – 1991. – №16.
27. Закон України “Про транспорт” від 10.11.94р. // ВВР. – 1994. – №51.
28. Закон України “Про оренду землі” від 06.10.98р. // ВВР. – 1998. – №46-47.
29. Закон України “Про науково-технічну інформацію” від 25.06.93р. // ВВР. – 1993. – №33.
30. Закон України “Про колективні договори та угоди” від 01.07.93р. // ВВР. – 1993. – №36.
31. Закон України “Про дорожній рух” від 30.06.93р. // ВВР. – 1993. – №31.
32. Закон України “Про Антимонопольний комітет України” від 26.11.93р. // ВВР. – 1993. – №50.
33. Закон України “Про порядок здійснення розрахунків в іноземній валюті” від 23.09.94р. // ВВР. – 1994. – №40.
34. Закон України “Про страхування” від 07.03.96р. // ВВР. – 1996. – №18.
35. Закон України “Про формування фонду для здійснення заходів щодо ліквідації наслідків Чорнобильської катастрофи та соціального захисту населення” від 20.06.97р. // ВВР. – 1997. – №36.
36. Закон України “Про державну програму приватизації” від 12.02.99р. // ВВР. – 1998. – №33.
37. Закон України “Про порядок вирішення колективних трудових спорів (конфліктів)” від 03.03.98р. // ВВР. – 1998. – №34.
38. Закон України “Про фіксований сільськогосподарський податок” від 17.12.98р. // ВВР. – 1999. – №5-6.
39. Закон України “Про затвердження Кодексу законів про працю Української РСР” від 12.10.71р. // ВВР. – 1971. – №50.
40. Закон України “Про приватизацію державних підприємств” від 04.03.92р. // ВВР. – 1992. – №24.
41. Закон України “Про заставу” від 02.10.92р. // ВВР. – 1992. – №47.
42. Закон України “Про оренду державного та комунального майна” від 10.04.92р. // ВВР. – 1992. – №30.
43. Закон України “Про приватизацію державного житлового фонду” від 19.06.92р. // ВВР. – 1992. – №36.
44. Закон України “Про податок на додану вартість” від 03.04.97р. // ВВР. – 1997. – №21.
45. Закон України “Про затвердження Кодексу про шлюб та сім’ю Української РСР” від 20.06.69р. // ВВР. – 1969. – №26.
46. Закон України “Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР” від 13.03.92р. // ВВР. – 1992. – №25.
47. Постанова ЦВК і РНК СРСР “Про колективні господарства” від 16.03.27 // СЗ СССР. – 1927. – №15.
48. Постанова ЦВК і РНК СРСР “Про радянські господарства” від 16.03.27 // СЗ СССР. – 1927. – №15.
49. Постанова ЦК КПРС і РМ СРСР від 28.11.69р. “Про примірний статус колгоспу” // СП СССР. – 1969. – №26.
50. Постанова РМ СРСР “Про затвердження Положення про міжгосподарські підприємства” від 23.11.77 // СП СССР. – 1977. – №12.

51. Постанова Верховної Ради УРСР “Про земельну реформу” від 18.12.90 // ВВР. – 1991. – №10.
52. Постанова Верховної Ради України “Про управління майном підприємств, установ і організацій, що є у загальнодержавній власності” від 14.02.92 // ВВР. – 1992. – №20.
53. Постанова Верховної Ради України “Про прискорення земельної реформи та приватизації землі” від 13.03.92 // ВВР. – 1992. – №25.
54. Постанова Верховної Ради України “Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею” від 13.03.92 // ВВР. – 1992. – №25.
55. Указ Президента України “Про приватизацію об’єктів незавершеного будівництва” від 14.10.93р.
56. Указ Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” від 10.11.94р. // Збірник Указів Президента України. – 1994. – №4.
57. Указ Президента України “Про заходи щодо реформування аграрних відносин” від 18.01.95р. // Урядовий кур’єр . – 1995. – 21 січня.
58. Указ Президента України “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” від 02.08.95р. // Урядовий кур’єр . – 1995. – 12 серпня.
59. Указ Президента України “Про затвердження Положення про Державний комітет України по земельних ресурсах” від 13.05.96р. №340/96.
60. Указ Президента України “Про Положення про Міністерство агропромислового комплексу України” від 15.11.97р. // Офіційний вісник України. – 1997. – №47.
61. Указ Президента України “Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню” від 29.12.93р. // Голос України. – 1994. – 11 січня.
62. Указ Президента України “Про захист прав власників земельних часток (паїв)” від 21.04.98р. №332.
63. Указ Президента України “Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності” від 12.07.95р. // Урядовий кур’єр. – 1995. – 18 липня.
64. Указ Президента України “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення” від 19.01.99р. №32.
65. Декрет Кабінету Міністрів України “Про приватизацію земельних ділянок” від 26.12.92р. // ВВР. – 1993. – №10.
66. Декрет Кабінету Міністрів України “Про впорядкування діяльності суб’єктів підприємницької діяльності, створених з участю державних підприємств” від 31.12.92р. // ЗП. – 1993. – №3.
67. Декрет Кабінету Міністрів України “Про об’єднання державних підприємств транспорту і дорожнього господарства” від 17.03.93р. // ВВР. – 1993. – №19.
68. Декрет Кабінету Міністрів України “Про довірчі товариства” від 17.03.93р. // ВВР. – 1993. – №19.
69. Декрет Кабінету Міністрів України “Про забезпечення єдності вимірювання” від 24.04.93р. // ВВР. – 1993. – №26.



## *Література*

---

70. Постанова Ради Міністрів УРСР “Про додаткові заходи щодо розвитку індивідуального житлового будівництва на селі та положення щодо соціально-демографічної ситуації в трудонедостатніх господарствах” від 15.12.90р. // Урядовий кур’єр. – 1990. – №2.
71. Постанова Ради Міністрів УРСР “Про форму договору на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди)” від 10.04.91р. // ЗП УРСР. – 1991. – №4.
72. Постанова Кабінету Міністрів України “Про форму договору на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди)” від 17.03.93р. // ЗП УРСР. – 1993. – №9.
73. Постанова Кабінету Міністрів України “Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів” від 23.03.95р. // ЗП-1995-№6
74. Постанова Кабінету Міністрів України “Про додаткові заходи щодо підтримки розвитку особистих підсобних господарств громадян і селянських (фермерських) господарств” від 31.05.95р. // Урядовий кур’єр. – 1995. – 8 червня.
75. Постанова Кабінету Міністрів України “Про прискорення приватизації в агропромисловому комплексі та спрощення процедури її проведення” від 19.07.96р. // Урядовий кур’єр. – 1996. – 1 серпня.
76. Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження типових положень про місцеві державні органи земельних ресурсів” від 07.08.96р. // ЗП-1996. – №16.
77. Постанова Кабінету Міністрів України “Про методику грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)” від 30.05.97р. // Офіційний вісник України. – 1997. – №23.
78. Постанова Кабінету Міністрів України “Про порядок ведення державного земельного кадастру (із змінами, внесеними згідно з Постановою КМУ №99 від 30.01.97р.)” // Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи. – К, 1998. – С.328–330.
79. Постанова Кабінету Міністрів України “Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру” від 02.12.97р.
80. Постанова Кабінету Міністрів України “Про Положення про державний комітет України по земельних ресурсах” від 07.08.96р. // Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи. – К., 1998. – С.305–310.
81. Постанова Кабінету Міністрів України “Про Положення про містобудівний кадастр населених пунктів” від 25.03.93р. // Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи. – К., 1998. – С.366.
82. Постанова Кабінету Міністрів України “Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (тимчасова) від 23.03.95р. (із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ №864 від 31.10.95р.; №525 від 30.05.97р.)” // Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи. – К., 1998. – С.385.
83. Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Положення про моніторинг земель” від 20.08.93р. // Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи. – К., 1998. – С.580.
84. Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Положення про державну систему моніторингу довкілля” від 30.03.98р. // Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи. – К., 1998. – С.562.

85. Постанова Кабінету Міністрів України “Про Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них” від 08.05.96р. // *Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи.* – К., 1998. – С.576–578.
86. Постанова Кабінету Міністрів України “Про Порядок користування землями водного фонду” від 13.05.96р. // *Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи.* – К., 1998. – С.578.
87. Постанова Кабінету Міністрів України “Про перелік видів діяльності, що належать до природоохоронних заходів” від 17.09.96р. // *Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи.* – К.,1998. – С.580–587.
88. Постанова Кабінету Міністрів України “Про Порядок стимулювання працівників та розвитку зміцнення матеріально-технічної бази спеціально уповноважених державних органів, стимулювання громадських інспекторів у галузі охорони природи та раціонального використання природних ресурсів” від 28.06.97р. // *Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи.* – К.,1998. – С.587–590.
89. Наказ Держкомзему України від 29.07.93р. №65 “Про затвердження Тимчасового положення про порядок здійснення органами Держкомзему України державного контролю за використанням та охороною земель” // *Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи.* – К., 1998. – С.714–717.
90. Наказ Держкомзему України від 08.04.93р. №25 “Про затвердження Порядку розгляду органами Держкомзему України справ про адміністративні правопорушення земельного законодавства” (із змінами, внесеними згідно з наказом Держкомзему №37 від 06.03.97р.) // *Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи.* – К.,1998. – С.733–735.
91. Наказ Мінбудархітектури України та Держкомзему України від 24.09.93р. №158/61 “Про затвердження Порядку складання плану земельно-господарського устрою населеного пункту” // *Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи.* – К.,1998. – С.635.
92. Наказ Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Держжитлокомунгоспу України та Фонду державного майна України від 05.04.96р. №31/30/53/396 “Про затвердження Положення про порядок встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду та надання у спільне користування або спільну сумісну власність земельних ділянок для спорудження житлових будинків” // *Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи.* – К., 1998. – С.638–645.
93. Наказ Мін’юсту України та Держкомзему України від 06.06.96р. №14/548 “Про Порядок посвідчення договорів відчуження земельних ділянок та права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом” // *Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи.* – К., 1998. – С.645–653.
94. Наказ Держкомзему України від 15.02.93р. №10 “Про затвердження Порядку передачі земельних ділянок у приватну власність громадян України” // *Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи.* – К., 1998. – С.654–655.
95. Наказ Держкомзему України від 20.02.96р. №11 “Про затвердження Методичних рекомендацій щодо паювання земель, переданих у колективну власність

- сільськогосподарським підприємствам і організаціям” // Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи. – К., 1998. – С.676–678.
96. Наказ Держкомзему України від 11.03.97р. №39 “Про затвердження Положення про здійснення державної землепорядної експертизи” // Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи. – К., 1998. – С.705–710.
97. Постанова Пленуму Верховного Суду України “Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ // Земельні відносини в Україні: законодавчі акти і нормативні документи. – К., 1998. – С.293–304.

## **2. Авторські видання**

1. *Аграрне право України*. Підручник // За ред.В.З.Янчука. – К., 2000. – С.155–184; 273–294.
2. Земельно-аграрная реформа в России. Законодательство. – М.,1994.
3. *Земельная реформа в сельском хозяйстве: правовые проблемы*. – М.,1997.
4. *Земельні відносини в Україні*. Законодавчі акти і нормативні документи // Держкомзем України. – К., 1998.
5. *Земельное право России*. Учебник для юридических вузов // Под ред.В.В.-Петрова. – М., 1995.
6. *Земельное право*. Учебник для вузов// Под ред. С.А.Боголюбова. – М., 1999.
7. *Земля и право*. Пособие для российских землевладельцев // Под ред. С.А.Боголюбова. – М., 1997.
8. *Плата за землю*. Сборник нормативных актов. – М., 1996.
9. *Реформирование сельскохозяйственных предприятий* (правовые проблемы). – М., 1996.
10. *Сільське господарство* // Стат.щорічник за 1998р. Держкомстат України. – К., 1999. – С.162–211.
11. *Алексеев С.С.* Предмет советского гражданского права. – Свердловск, 1959. – С.258–259.
12. *Андрейцев В.І.* Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні. Навчально-практичний посібник. – К.,1999. – С.5–46.
13. *Андрейцев В.І.* Правовое обеспечение рационального природопользования предприятий и объединений АПК. – К., 1989. – С.200–204.
14. *Андрейцев В.І.* Екологічне і земельне право України. Практикум для студентів юридичних вузів і факультетів. – К.,1998.
15. *Балезин В.П.* Правовой режим земель населенных пунктов. – М.,1980. – С.92.
16. *Берлач А.К.* Організаційно-правові проблеми становлення орендних земельних відносин в Україні: історія і сучасність // Право України. – 1999. – №2. – С.15–18.
17. *Білик Ю.Д.* Продовольча безпека України: стан проблеми та використання потенційних резервів продовольчого забезпечення населення. – К., 2000. – С.22.

18. Білик Ю.Д. Формування ринку сільськогосподарських земель і підвищення ефективності їх використання // Землевпорядний вісник. – 2000. – №2. – С.24–28.
19. Бринчук М.М. Правовая охрана окружающей среды от загрязнения токсичными веществами. – М., 1990.
20. Буланов А.В. Какой земельный рынок нам нужен? // Рос.экон.журнал. – М., 1998. – С.42–43.
21. Войтенко С.П., Володін М.О. Провідні тенденції в сучасному кадастрі // Землевпорядний вісник. – 2000. – №1. – С.17–20.
22. Гнаткович Д.І. Розвиток науково-методичних положень державного земельного кадастру - інформаційної бази здійснення земельної реформи // Землевпорядний вісник. – 1998. – №3. – С.12–14.
23. Головатюк М.С. Оренда як форма реалізації права власності та господарського використання землі // Землевпорядний вісник. – 2000. – №4. – С.72–79.
24. Горемыкин В.А. Российский земельный рынок. Практическое учебно-справочное пособие. – М., 1996.
25. Горлачук В.В. Розвиток землекористування в Україні. – К, 1999. – С.254.
26. Гумеров Р.М. Банкротства підприємств агросфери: удовлетворительна ли правовая база? // Рос.экон.журнал. – 1996. – №3. – С.44.
27. Даниленко А.С. Доповідь на сесії Верховної Ради України по проекту Земельного кодексу України // Землевпорядний вісник. – 2000. – №3. – С.4–9.
28. Демиденко О.В. Необхідність законодавчого забезпечення захисту ґрунтів при проведенні земельної реформи // Землевпорядний вісник. – 2000. – №3. – С.17–18.
29. Дикусар В.М. Земельные споры и их разрешение по законодательству Российской Федерации // Право и экономика. – 1995. – №17–18. – С.107–110.
30. Дмитренко І.А. Законодательные основы земельных отношений в Украине. – К., 1993. – С.231.
31. Жариков Ю.Г. Закон на страже землепользования. – М., 1985.
32. Зубець М.В., Тараріко О.Г., Медведєв В.В., Булигін С.Ю. Державна служба охорони ґрунтів: актуальність, прогноз, пропозиції. // Вісник аграрної науки. – К., 1998. – №2. – С.5–9.
33. Ерофеев Б.В. Земельное право России. Особенная часть. Учебник для юридических вузов. – М., 1994.
34. Иконицкая И.А. Разрешение земельных споров. – М., 1973. – С.103.
35. Иконицкая И.А. Основы земельного права Российской Федерации. – М., 1997.
36. Клюкин Б.Д., Теплов О.М. Недра и право. – М., 1994.
37. Колотинская Е.А. Правовые вопросы теории государственного земельного кадастра СССР. – М., 1982. – С.129.
38. Крассов О.И. Правовой режим земель государственного лесного фонда. – М., 1985. – С.222.

## *Література*

---

39. *Лихогруд М.Г.* Структура бази даних автоматизованої системи Державного кадастру // Інженерна геодезія. – 2000. – Вип.43. – С.120–128.
40. *Лихогруд М.Г.* Структура й особливості формування кадастрового номера земельної ділянки та іншої нерухомості // Землевпорядний вісник. – 2000. – №4. – С.64–68.
41. *Моргун Ф.Т., Шкула М.К., Тарарико А.Г.* Почвозащитное земледелие. – К., 1998. – С.256.
42. *Новицкий И.Б.* Римское право. – М., 1995.
43. *Панкратов И.Ф.* Ответственность за нарушение земельного законодательства // Законодательство и экономика. – М., 1997. – №5–6. – С.30–43.
44. *Пархуць Б.І.* Еволюція агроландшафтів і проблеми їхньої охорони // Землевпорядний вісник. – 2000. – №4. – С.69–71.
45. *Цухта Г.Ф.* Курс Римского гражданского права. – М., 1874. – Т.1. – С.451.
46. *Рябов А.А.* Ответственность за нарушение законодательства о землепользовании. – М., 1981. – С.83.
47. *Саблук П.Т., Фесина А.А.* На шляху до нової аграрної політики // Вісник аграрної науки. – К.: ІАЕ УААН. – 1999. – №8. – С.8–9.
48. *Семин Л.С.* Межотраслевое распределение земель. – М., 1986. – С.140.
49. *Третяк А.М.* Розвиток ринку землі в Україні // Землевпорядний вісник. – 2000. – №1. – С.9–12.
50. *Третяк А.М.* Концепція нової редакції проекту Земельного кодексу України // Землевпорядний вісник. – 2000. – №2. – С.2–7.
51. *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.
52. *Улюкаев В.Х., Варламов А.А., Петров А.Е.* Земельное право и земельный кадастр. Учебник для сельскохозяйственных учебных заведений по специальности “Землеустройство. – М., 1996.
53. *Халицька З.С.* Охрана земель у системі управління земельними ресурсами. // Землевпорядний вісник. – 1998. – №3. – С.11–12.
54. *Цемко В.П.* Право сільськогосподарського використання землі в Українській РСР. – К., 1975. – С.255.
55. *Шемшученко Ю.С.* Организационно-правовые вопросы охраны окружающей Среды в СССР. – К., 1976.
56. *Шемшученко Ю.С.* Правовые проблемы экологии. – К., 1989.
57. *Шульга М.В.* Земельне та сільськогосподарське законодавство України. – Харків, 1994. – С.129.
58. *Юрченко А.Д.* Сучасні перспективи обороту земельних ділянок в аграрній сфері // Землевпорядний вісник. – 2000. – №4. – С.62–64.
59. *Юришин В.В., Опизченко О.М., Саблук П.Т.* Власність у сільському господарстві. – К. . – 1993. – С.352.
60. *Янчук В.З.* Проблемы теории колхозного права. – М., 1969. – С.90.

# ЗМІСТ

<b>ВСТУП .....</b>	<b>3</b>
<b>ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА .....</b>	<b>7</b>
<b>РОЗДІЛ I. ПРЕДМЕТ, МЕТОД І СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА .....</b>	<b>7</b>
1. Предмет і метод земельного права .....	7
2. Система і принципи земельного права .....	12
3. Розмежування норм земельного, цивільного та інших галузей права .....	15
<b>РОЗДІЛ II. ІСТОРІЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА .....</b>	<b>19</b>
1. Земельне право Росії до 1917 р. ....	19
2. Земельне право СРСР (1917–1990 рр.) .....	25
3. Історія земельного права України .....	31
3.1. Розвиток земельного законодавства України .....	31
3.2. Земельний кодекс України 1990 р. ....	36
3.3. Земельний кодекс України 2001 р. ....	46
<b>РОЗДІЛ III. ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА .....</b>	<b>56</b>
1. Поняття і види джерел земельного права .....	56
2. Конституція України і закони як основні джерела земельного права .....	59
<b>РОЗДІЛ IV. ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ .....</b>	<b>66</b>
1. Поняття земельних правовідносин .....	66
2. Види земельних правовідносин .....	68
3. Земельно-правові норми .....	71
4. Виникнення, зміна і припинення земельних правовідносин .....	74
<b>РОЗДІЛ V. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ .....</b>	<b>77</b>
1. Поняття права власності на землю .....	77

2. Право державної власності на землю .....	82
3. Право комунальної власності на землю .....	84
4. Розмежування земель права державної і комунальної власності .....	87
5. Право приватної власності на землю .....	90
<b>РОЗДІЛ VI. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ .....</b>	<b>95</b>
1. Право постійного і тимчасового користування землею .....	95
2. Порядок надання земельних ділянок у постійне користування юридичним особам .....	98
3. Правові засади оренди землі .....	100
4. Договір оренди землі .....	107
5. Орендодавці та орендарі. Їх права та обов'язки .....	109
6. Зміна, припинення і поновлення договору оренди землі .....	113
<b>РОЗДІЛ VII. ПРАВО ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ .....</b>	<b>117</b>
1. Право сервіту за римським правом .....	117
2. Право земельного сервіту в Україні .....	122
2.1. Поняття та види земельних сервітутів .....	122
2.2. Правовий режим земельних сервітутів .....	124
3. Обмеження щодо використання земельних ділянок .....	126
<b>РОЗДІЛ VIII. ЗЕМЕЛЬНИЙ ОБІГ В УКРАЇНІ .....</b>	<b>129</b>
1. Тенденції розвитку земельного обігу .....	129
2. Розвиток ринку землі .....	134
3. Правові засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення .....	137
4. Основні напрями розвитку ринку земель житлової та громадської забудови, інших земель несільськогосподарського призначення .....	144
4.1. Стан розвитку ринку землі несільськогосподарського призначення .....	144
4.2. Завдання щодо реалізації Основних напрямів ринку землі .....	148

4.3. Організаційно-правові засади регулювання ринку землі .....	152
5. Правові засади купівлі-продажу земельних ділянок .....	154
6. Продаж земельних ділянок несільсько-господарського призначення .....	157
7. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян .....	162
8. Право дарування, успадкування, обміну та застави земельних ділянок .....	164
9. Придбання права власності на земельні ділянки, зайняті об'єктами незавершеного будівництва та автозаправними станціями .....	168
<b>РОЗДІЛ ІХ. ПРАВОВА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ .....</b>	<b>172</b>
1. Завдання, зміст і порядок охорони земель .....	172
2. Стимулювання охорони земель .....	176
3. Правове забезпечення захисту ґрунтів .....	180
4. Проблеми охорони агроландшафтів України .....	184
<b>РОЗДІЛ Х. ПРАВОВІ ФОРМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ .....</b>	<b>192</b>
1. Система управління земельними ресурсами .....	192
2. Управління як засіб реалізації земельного законодавства .....	195
3. Організаційно-правові форми управління щодо використання та охорони земель .....	198
4. Поняття і завдання землеустрою .....	200
5. Роль землеустрою в регулюванні земельних відносин .....	203
6. Поняття та зміст державного земельного кадастру .....	207
7. Порядок ведення державного земельного кадастру .....	212
8. Облік кількості і якості земель у складі державного земельного кадастру .....	215
9. Методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення .....	224
10. Методика грошової оцінки земель населених пунктів .....	230



11. Методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) .....	232
12. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення1 .....	237
13. Визначення тарифів на проведення робіт під час експертної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення .....	244
14. Поняття і функції кадастрового номера земельної ділянки1 .....	254
15. Структура кадастрового номера земельної ділянки. ....	257
16. Порядок присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам .....	262
17. Особливості встановлення меж кадастрових зон і кадастрових кварталів .....	263
18. Тенденції щодо створення кадастру майбутнього .....	268

**РОЗДІЛ XI. КОНТРОЛЬ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ І  
ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ. ВИРІШЕННЯ  
ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ .....**

<b>1. Організація державного контролю .....</b>	<b>277</b>
2. Державний комітет України по земельних ресурсах як головний орган державного контролю .....	279
3. Інші спеціально уповноважені державні органи, що здійснюють земельний контроль .....	285
4. Громадський земельний контроль .....	287
5. Виробничий земельний контроль .....	289
6. Правові форми земельного контролю .....	290
7. Моніторинг земель .....	293
8. Стимулювання працівників спеціально уповноважених органів у галузі контролю за охороною природи і раціональним використанням земельних ресурсів .....	297
9. Захист прав та вирішення земельних спорів .....	300

10. Порядок розгляду земельних спорів судами .....	303
11. Розгляд земельних спорів третейським судом .....	317

**РОЗДІЛ XII. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЯК ЗАСІБ  
РЕАЛІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА .....** 319

1. Поняття і види юридичної відповідальності .....	319
2. Склад земельних правопорушень. Підстави та умови відповідальності .....	322
3. Дисциплінарна відповідальність за порушення земельного законодавства .....	324
4. Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства .....	326
4.1. Види правопорушень, за які наступає відповідальність .....	326
4.2. Оформлення документів під час виявлення порушень земельного законодавства .....	329
4.3. Розгляд справ про порушення земельного законодавства .....	331
4.4. Права і обов'язки осіб, які беруть участь у розгляді справи про адміністративне правопорушення .....	334
4.5. Постанова по справі про адміністративне правопорушення .....	336
4.6. Виконання постанов про накладення адміністративних стягнень .....	339
5. Цивільна відповідальність за порушення земельного законодавства .....	341
6. Кримінальна відповідальність за земельні правопорушення .....	344

**РОЗДІЛ XIII. ЕКОНОМІЧНЕ РЕГУЛЮВАННЯ  
ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН .....** 347

1. Плата за землю як засіб правового стимулювання розвитку земельних правовідносин .....	347
2. Правові форми плати за землю .....	349
3. Співвідношення орендної плати за землю і земельної ренти .....	353

4. Особливості обчислення плати за різні категорії земель .....	359
5. Обчислення і строки сплати земельного податку .....	364
6. Пільги щодо плати за землю .....	367
<b>ОСОБЛИВА ЧАСТИНА .....</b>	<b>372</b>
<b>РОЗДІЛ XIV. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ..</b>	<b>372</b>
1. Поняття земель сільськогосподарського призначення .....	372
2. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення .....	374
3. Права і обов'язки власників і користувачів земель сільськогосподарського призначення .....	378
4. Суб'єкти прав на землі сільськогосподарського призначення ....	381
<b>РОЗДІЛ XV. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ КОМЕРЦІЙНИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ ....</b>	<b>385</b>
1. Земельна реформа – шлях до удосконалення земельних правовідносин .....	385
2. Основні ознаки приватизації земель .....	395
3. Порядок складання проектів приватизації земель <sup>1</sup> .....	400
3.1. Загальні рекомендації .....	400
3.2. Підготовчі роботи .....	403
3.3. Складання проекту .....	405
4. Паювання земель колективної власності .....	411
4.1. Мета і зміст паювання земель .....	411
4.2. Порядок складання схем поділу земель колективної власності на земельні частки (паї) .....	417
4.3. Порядок передачі земельної частки (паю) в натурі .....	423
5. Паювання земель колективної власності за спрощеною процедурою .....	425
6. Виділення єдиним масивом земельних ділянок групі власників земельних часток (паїв) .....	428

7. Визначення вартості землевпорядних робіт під час паювання земель за спрощеною процедурою .....	429
8. Розширення приватних підсобних господарств за рахунок земельних часток (паїв) .....	432
9. Приватизація земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти незавершеного будівництва .....	435
10. Приватизація земельних ділянок, на яких розташовані автозаправні станції .....	437
11. Земельна правосуб'єктність комерційних сільськогосподарських підприємств .....	439
<b>РОЗДІЛ XVI. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ФІЗИЧНИХ І ЮРИДИЧНИХ ОСІБ .....</b>	<b>443</b>
1. Правовий режим земель фізичних осіб .....	443
1.1. Земельні правовідносини у приватному підсобному господарстві .....	448
2. Правовий режим земель юридичних осіб .....	452
2.1. Правові форми використання земель юридичними особами .....	452
2.2. Земельні правовідносини в селянському (фермерському) господарстві .....	457
<b>РОЗДІЛ XVII. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ І ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ .....</b>	<b>461</b>
1. Поняття і склад земель житлової і громадської забудови .....	461
2. Управління землями житлової і громадської забудови .....	465
3. Містобудівний кадастр земель житлової і громадської забудови .....	468
4. Земельно-кадастрова інвентаризація земель житлової і громадської забудови .....	471
4.1. Поняття та організаційні заходи .....	471
4.2. Виконання робіт щодо інвентаризації земель .....	473
4.3. Складання і оформлення матеріалів інвентаризації земель .....	480

5. План земельно-господарського устрою населеного пункту .....	482
6. Встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду та передача їх у спільне користування членам об'єднань власників багатоквартирних будинків .....	486
6.1. Поняття прибудинкових територій, встановлення та закріплення їхніх меж і передачі їх у спільне користування .....	486
6.2. Надання у спільне користування або спільну сумісну власність земельних ділянок для спорудження житлових будинків .....	491
6.3. Право на прибудинкову територію та на її використання .....	493
7. Юридичні та технічні правила встановлення меж земельних ділянок спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб в існуючій забудові .....	495
7.1. Поняття та зміст юридичних і технічних правил .....	495
7.2. Земельна ділянка та її складові .....	500
7.3. Визначення часток у спільній частковій власності, обмежень та сервітутів .....	502
7.4. Формування меж земельних ділянок спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб в існуючій багатопверховій забудові .....	503
8. Складання проектів щодо встановлення меж сільських населених пунктів .....	508
8.1. Мета і зміст складання проектів .....	508
8.2. Виготовлення та оформлення технічної документації .....	512
8.3. Перенесення проекту в натуру .....	513

**РОЗДІЛ XVIII. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЗВ'ЯЗКУ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ .....**

1. Правовий режим земель промисловості .....	516
2. Правовий режим земель транспорту .....	518
3. Правовий режим земель зв'язку та енергетики .....	523

4. Правовий режим земель оборони .....	525
----------------------------------------	-----

**РОЗДІЛ XIX. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ОСОБЛИВО  
ОХОРОННИХ ТЕРИТОРІЙ .....** 527

1. Поняття земель особливо охоронних територій .....	527
2. Правовий режим земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення .....	529
2.1. Поняття та класифікація земель природно-заповідного призначення .....	529
2.2. Землі природних та біосферних заповідників .....	531
2.3. Землі національних природних і регіональних ландшафтних парків .....	532
2.4. Землі ботанічних садів .....	535
2.5. Землі дендрологічних та зоологічних парків .....	537
2.6. Землі парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, пам'яток природи, заказників, заповідних урочищ .....	539
2.7. Охоронні зони територій природно-заповідного призначення .....	541
3. Правовий режим земель оздоровчого призначення .....	542
4. Правовий режим земель рекреаційного та історико-культурного призначення .....	545

**РОЗДІЛ XX. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ  
ЗЕМЕЛЬ ЛІСОВОГО ФОНДУ .....** 548

1. Поняття і види земель лісового фонду .....	548
2. Правові форми користування землями лісового фонду .....	550
3. Управління в галузі використання земель лісового фонду .....	553
4. Виникнення та припинення права лісового землекористування .....	559
5. Правове регулювання відтворення та охорони земель лісового фонду .....	560
6. Лісовпорядкування та державний лісовий кадастр .....	563
7. Відповідальність за порушення лісового законодавства .....	565

<b>РОЗДІЛ XXI. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ .....</b>	<b>568</b>
1. Поняття, склад та загальна характеристика земель водного фонду .....	568
2. Особливості користування водними об'єктами .....	569
3. Управління землями водного фонду .....	572
4. Користування землями водного фонду .....	574
5. Водоохоронні зони, прибережні захисні смуги, смуги відведення .....	577
6. Відповідальність за порушення водного законодавства .....	582
<b>РОЗДІЛ XXII. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ НАДРОКОРИСТУВАННЯ .....</b>	<b>585</b>
1. Поняття земель надрокористування .....	585
2. Надання земель для користування надрами .....	587
3. Права та обов'язки користувачів надр .....	590
4. Плата за користування надрами .....	592
<b>РОЗДІЛ XXIII. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ТЕХНОГЕННО ЗАБРУДНЕНИХ ЗЕМЕЛЬ .....</b>	<b>595</b>
1. Поняття техногенно забруднених земель .....	595
2. Правовий режим зон відчуження та безумовного відселення ..	599
3. Контроль за додержанням правового режиму в зонах, що зазнали техногенного забруднення .....	602
<b>СЛОВНИК ТЕРМІНІВ .....</b>	<b>605</b>
<b>ЛІТЕРАТУРА, ВИКОРИСТАНА ПІД ЧАС ПІДГОТУВАННЯ ДАНОГО ВИДАННЯ .....</b>	<b>614</b>
1. Перелік основних нормативно-правових актів .....	614
2. Авторські видання .....	620

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

Антон Петрович ШЕРЕМЕТ

# ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО УКРАЇНИ

*2-ге видання*

Навчальний посібник

Керівник видавничих проектів – Б. А. Сладкевич  
Дизайн обкладинки – Б. В. Борисов  
Редактор – С. С. Савченко

Підписано до друку 26.09.2008. Формат 60x84 1/16.  
Друк офсетний. Гарнітура PetersburgС.  
Умовн. друк. арк. 39,5.  
Наклад 1000 прим.

Видавництво “Центр учбової літератури”  
вул. Електриків, 23  
м. Київ, 04176  
тел./факс 425-01-34, тел. 451-65-95, 425-04-47, 425-20-63  
8-800-501-68-00 (безкоштовно в межах України)  
e-mail: office@uabook.com  
сайт: WWW.CUL.COM.UA

Свідоцтво ДК №2458 від 30.03.2006