

**§ 1. Поняття, предмет та система**

**правового регулювання**

**земельного права України**

Земельне право України являє собою самостійну галузь права національного права України, якій притаманні власний предмет, методи і система правового регулювання.

*Земельне право України* — це сукупність земельно-правових норм, які на засадах юридичної рівності форм власності на землю регулюють земельні відносини з метою її раціонального використання та охорони.

**Предметом правового регулювання** земельного права є земельні правовідносини, під якими слід розуміти врегульовані нормами права суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Особливість земельних правовідносин в Україні полягає в тому, що вони виникають і здійснюються в межах правових норм, якими визначається цільове використання земель, по-перше, як об'єкта природного комплексу;

по-друге, як території, що є основою адміністративно-територіального поділу держави; по-третє, як нерухомого майна, котре виступає основним засобом сільськогосподарського ринкового виробництва[1].

У теорії права важливе місце займають і **методи** правового регулювання суспільних відносин, під якими слід розуміти сукупність способів і засобів. За допомогою останніх норми права впливають на суспільні відносини і поведінку людей у процесі реалізації цих відносин.

В юридичній літературі існує думка, що у правовому регулюванні застосовується два методи : імперативний і диспозитивний.

*Імперативний* (адміністративно-правовий) метод владних при-писів і вказівок ґрунтується на засадах підпорядкування, де однією стороною земельних правовідносин виступає уповноважений державний орган, а друга зобов'язана виконувати його владно-розпорядчі вказівки. Цей метод правового регулювання земельних відносин застосовується під час встановлення і зміни меж районів і міст, організації землеустрою, моніторингу і державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням і охороною землі.

*Диспозитивний метод* ґрунтується на засадах юридичної рівності сторін, коли учасники земельних правовідносин мають однакові права і обов'язки, тобто власники і користувачі землі мають можливість у визначених межах самостійно регулювати взаємовідносини між собою. Цей метод правового регулювання земельних відносин застосовується під час добросусідства, оскільки власники і землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання землі, за яких власникам і землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається най-менше незручностей (ст. 103 Земельного кодексу України); такі способи придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод, коли продаж земельних ділянок державної і комунальної власності громадянам та юридичним особам здійснюється на конкурентних засадах (ст. 134 Земельного кодексу України).

Під **системою земельного права** слід розуміти науково обґрунтоване послідовне розміщення однорідних правових норм, об'єднаних у правові інститути залежно від змісту, функцій, цільового призначення і способів їх реалізації, які зумовлені характером та особливостями суспільних відносин, що ними регулюються.

Система земельного права, як й інших галузей національного права, поділяється на Загальну та Особливу частини.

Нормами Загальної частини регулюються всі відносини, які становлять предмет земельного права в цілому. *Загальна частина* містить такі інститути, як: інститут державного регулювання земельних відносин і поділ складу земель за категоріями; інститут правових форм використання земель, у т. ч. права власності на землю, права користування землею, права земельного сервітуту; інститут компетенції органів державної влади та органів місцевого самоврядування у галузі регулювання земельних відносин; правового регулювання угод, об'єктом яких є земля; інститут правового регулювання управління в галузі

використання земель, у т. ч. здійснення землеустрою, моніторингу земель, державного земельного кадастру; інститут правової охорони земель, у т. ч. правового забезпечення раціонального використання земель; захисту прав громадян і юри-дичних осіб на землю, у т. ч. правового регулювання вирішення земельних спорів та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам; відповідальності за порушення земельного законодавства.

*Особливу частину* становлять такі інститути, як: інститут правового режиму земель сільськогосподарського призначення; інститут правового режиму земель житлової та громадської забудови; інститут правового режиму земель природно-запо-відного фонду та іншого природоохоронного призначення; інститут правового режиму земель оздоровчого призначення; інститут правового режиму рекреаційного призначення; інститут правового режиму історико-культурного призначення; інститут правового режиму лісового фонду; інститут правового режиму водного фонду; інститут правового режиму промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Система земельного права є підсистемою системи права України і розглядається у сукупності з системою галузі земельного законодавства, а також з системою науки земельного права як навчальної дисципліни.

Земельне право як наука розглядається як творча науково-пізнавальна, науково-дослідницька і навчальна діяльність у галузі земельних правовідносин,

спеціалізована частина правової науки України. Предметом науки земельного права виступають не лише норми права і правові інститути, що складають систему галузі, а й, крім того, питання розвитку земельного законодавства (правотворчої і правозастовної діяльності), історії земельного права, концепції та ідей земельного права, їх наукового обґрунтування і реалізації, вивчення досвіду розвитку земельного права у зарубіжних країнах.

Земельне право як навчальна дисципліна спрямоване на науково-методичне забезпечення вивчення земельного права у вищих і середніх закладах, на сприяння засвоєнню студентами основ земельного права, вміння реалізувати норми земельного права на практиці[2].

---

### **§ 2. Джерела земельного права**

Під **джерелами земельного права** слід розуміти прийняті уповноваженими державою органами нормативно-правові акти, які містять правові норми, що регулюють суспільні земельні відносини відповідно до земельної політики держави. Найпоширенішим джерелом права є нормативно-правові акти органів державної влади, якими встановлюються (санкціонуються) правові норми, розраховані на багаторазове застосування при регулюванні відповідних суспільних відносин. Під нормативно-правовими актами розуміють акти органів державної влади, якими встановлюються, вводяться в дію, змінюються чи скасовуються правила поведінки суб'єктів земельних правовідносин у суспільстві.

Джерела земельного права поділяються на закони й підзаконні акти. В основу такого розподілу покладена юридична сила нормативних актів. Маючи найвищу юридичну силу, закони посідають чільне місце в ієрархічній структурі законодавства, а всі інші нормативні акти видаються на основі, у розвиток і на виконання вимог законів і в зв'язку з цим називаються підзаконними актами.

Закони є основним джерелом земельного права України. Серед тих, що регулюють земельні відносини, особливе місце належить Конституції України. Так, у ст. 92 Основного Закону України передбачено, що найважливіші екологічні, у т. ч. й земельні, відносини, зокрема засади використання природних ресурсів, виключної (морської) економічної зони, континентального шельфу, а також відносини екологічної безпеки повинні регулюватися виключно законами. Зазначені конституційні норми є висхідними положеннями для прийняття відповідного земельного законодавства з конкретних питань[3]. Також слід зазначити, що Конституція України визначає основи діяльності і компетенцію органів державної влади та органів місцевого самоврядування у галузі регулювання земельних відносин. Відповідно до ст. 102 Конституції Президент України є гарантом державного суверенітету, територіальної цілісності країни, виконання вимог Конституції України щодо прав і свобод людини і громадянина, у т. ч. їх екологічних прав і свобод. Згідно зі ст. 116 Конституції України Кабінет Міністрів вирішує питання державного управління на основі Конституції, законів України, актів Президента України. На нього, зокрема, покладено забезпечення проведення політики у сфері охорони природи, екологічної безпеки і природокористування.

Наступним нормативним актом в ієрархії законів як джерел земельного права є Земельний кодекс України[4] від 25.10.01. Так, у ст. 3 Земельного кодексу України зазначено, що земельні відносини регулюються Конституцією України, цим кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. Особливістю кодексів як джерел права є те, що вони покликані стати інтегруючою і цементуючою основою для розвитку відповідної галузі законодавства[5]. За своєю структурою Земельний кодекс України є законодавчим актом, покликаним конкретизувати основні

положення Конституції України. У загальних положеннях Кодексу визначаються завдання і принципи земельного законодавства, коло відносин, які регулюються ним. Кодекс визначає компетенцію органів державної влади та органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин, правове регулювання набуття і реалізації прав на землю, державне управління в галузі використання та охорони земель й інших земельних прав.

Також належить зазначити, що важливим джерелом земельного права України є Закон України «Про природно-заповідний фонд» від 16.06.92, який визначає правові основи організації, охорони, ефективного використання природно-заповідного фонду України, відтворення його природних комплексів та об'єктів. У даному Законі визначено режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду (природних і біосферних заповідників, національних природних, регіональних ландшафтних, дендрологічних та зоологічних парків, заказників, пам'яток природи, запо-відних урочищ, ботанічних садів, парків-пам'яток садово-парко-вого мистецтва), а також їх охоронних зон. Земельні відносини також регулюються такими законодавчими актами України: Лісовим кодексом України від 21.01.94, Водним кодексом України від 06.06.95, «Про оренду землі» від 06.10.98, «Про селянське (фермерське) господарство» від 20.12.91, «Про плату за землю» від 03.07.92 та ін.

Відповідно до ст. 91 Конституції України Верховна Рада приймає й такі нормативно-правові акти, як постанови. Постанови Верховної Ради України, що регулюють земельні відносини, також є джерелами земельного права. До них належать постанова «Про земельну реформу» від 18.12.90, постанова «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» від 13.03.92, постанова «Про форми державних актів на право власності на землю та право постійного користування землею» від 13.03.92.

До підзаконних нормативно-правових актів як джерел земельного права України належать Укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України, нормативно-правові акти міністерств і відомств, рішення місцевих державних адміністрацій та рішення органів місцевого самоврядування. До числа підзаконних правових актів належать також закони Автономної Республіки Крим.

Серед нормативно-правових актів органів виконавчої влади, які є джерелами земельного права, особливе місце займають Укази Президента України. Це — Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сіль-ськогосподарським підприємствам та організаціям» від 08.08.95, Указ «Про захист

прав власників земельних часток (паїв)» від 21.04.98, Указ «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.99 та ін.

Кабінет Міністрів України приймає нормативно-правові акти на виконання Конституції і законів України, а також Указів Президента України. До них, зокрема, належать постанова Кабінету Міністрів України «Про Методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23.03.95, постанова «Про затвердження Порядку державної реєстрації договорів оренди землі» від 25.12.98 та ін.

Джерелами земельного права є також нормативні акти міністерств та інших галузевих органів державної виконавчої влади в межах їх компетенції. Ці акти призначені для правильного застосування чинних нормативно-правових актів, прийнятих Верховною Радою України, Президентом України та Кабінетом Міністрів України. До них, наприклад, належать наказ Міністерства юстиції України та Державного комітету України по земельних ресурсах «Про затвердження Порядку посвідчення договорів відчуження земельних ділянок» від 06.06.96 та ін. Щодо нормативних рішень і розпоряджень органів місцевого самоврядування, а також місцевих органів виконавчої влади, то вони носять переважно деталізуючий характер. Їх головне завдання полягає в забезпеченні конкретизації тих положень, які містяться в актах загального регулювання.

Також слід відзначити значну роль, яку відіграють у забезпеченні єдиної правозастосовчої практики в галузі земельних відносин роз'яснення пленумів Верховного і Вищого господарського судів України. Проте згадані судові органи не створюють нових правових норм, а лише тлумачать їх суть (здійснюють неофіційне тлумачення, оскільки відповідно до п. 4 ст. 13 Закону України «Про Конституційний Суд України» від 16.10.96 офіційне тлумачення Конституції України та чинних законів України уповноважений здійснювати лише Конституційний Суд України). Тому такі роз'яснення не можна вважати джерелами права в загальноприйнятому розумінні. Їх обов'язковість зумовлена тим, що в результаті роз'яснення встановлюється зміст правових норм відповідних законів і підзаконних нормативно-правових актів, що регулюють відповідні земельні відносини. Таким чином, постанови пленумів Верховного Суду і Вищого господарського суду, хоча і не є джерелами земельного права, але мають надзвичайно важливе значення для правильного розгляду справ, пов'язаних із застосуванням норм земельного законодавства[6].

Крім нормативно-правових актів національного права України, в деяких випадках джерелом її земельного законодавства є міжнародні договори з участю України. Так, згідно зі ст. 17 Закону України «Про міжнародні договори України» ратифіковані

міжнародні договори України становлять невід'ємну частину національного законодавства України і застосовуються в порядку, передбаченому для норм національного законодавства. Оскільки в разі встановлення міжнародним договором України, ратифікованим законом, інших правил ніж ті, що передбачені законодавством України, то застосовуватись повинні правила міжнародного договору України.

---

### ***§ 3. Загальна характеристика суб'єктів***

#### ***і правових форм використання земель в Україні***



Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі. Основними завданнями земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави, раціонального використання та охорони земель. З метою забезпечення цих завдань законодавство України виокремлює такі правові форми використання земель, як надання землі у власність; надання землі у користування; використання землі на праві земельного сервітуту.

Згідно зі ст. 78 Земельного кодексу України право власності на землю — це право володіти, користуватись і розпоряджатися земельними ділянками. Земельною ділянкою, у свою чергу, визнається частина земної поверхні установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Причому кожна з правомочностей має своє призначення. Так, право володіння — це юридично забезпечена можливість власнику мати майно у своєму віданні, у сфері свого фактичного господарського впливу. Право користування — це юридично закріплена можливість господарського використання майна та вилучення з нього корисних властивостей власником чи уповноваженими ним особами. Право розпорядження — це юридично закріплена можливість власника самостійно вирішувати долю майна шляхом його відчуження іншим особам, зміни його стану та призначення[7].

Перелічені правомочності виникають у власника одночасно з виникненням права власності. Це саме стосується і права власності на землю. Конкретні правомочності суб'єктів права власності на землю визначаються Земельним кодексом України залежно від форм власності на землю, яка є об'єктом права власності, використання земельних ділянок і захисту права власності. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності (ст. 78 Земельного кодексу України). Виходячи з цього, суб'єктами на землі приватної форми власності є громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства, юридичні особи України та іноземні юридичні особи; на землі комунальної форми власності — територіальні громади та органи місцевого самоврядування; на землі державної форми власності — держава, яка реалізує право власності на ці землі через відповідні органи державної влади та іноземні держави. Загальною умовою визнання суб'єкта правовідносин власником набутого майна є правомірність його одержання. Отже, громадяни України набувають права приватної власності на землю на таких підставах: придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, інших цивільно-правових угод; безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності; приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; прийняття спадщини; виділення у натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Але слід зазначити, що відповідно до п. 13 Перехідних положень Земельного кодексу України на період до 01.01.10 громадяни та юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 га. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом. Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати землю у власність для здійснення підприємницької діяльності на таких підставах: придбання за договором купівлі-продажу, дарування, інші цивільно-правові угоди; внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду; прийняття спадщини. Але слід зазначити, що відповідно до п. 14 Перехідних положень Земельного кодексу України до 01.01.05 забороняється внесення права на земельну частку як пай до статутних фондів господарських товариств.

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати **права приватної власності** лише на земельні ділянки несільськогосподарського призначення як у межах населених пунктів, так і за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки на таких підставах: придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, інших цивільно-правових угод; викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності; прийняття спадщини. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами та особами без громадянства, протягом одного року підлягають відчуженню.

Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення як у межах, так і за межами населених пунктів, у разі придбання об'єктів незавершеного виробництва чи для спорудження їх, що пов'язано із здійсненням ними підприємницької діяльності в Україні.

Слід зазначити, що отримані в спадщину іноземними особами землі несільськогосподарського призначення підлягають відчуженню протягом одного року.

Конституція України виокремлює **комунальну власність** як самостійну форму власності, що функціонує поряд з державною, а не в її складі[8]. Землями комунальної власності визнаються ті, які належать територіальним громадам сіл, селищ, міст. У комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

Територіальні громади набувають землю у комунальну власність на таких підставах: передача із земель державної власності; примусове відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; прийняття спадщини; придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, за іншими цивільно-правовими угодами.

У **державній власності** перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Держава набуває права власності на землю на таких підставах: відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; прийняття спадщини; передача у власність держави земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами; конфіскація земельної ділянки.

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

Земельна ділянка може належати на праві власності не лише одній, а й кільком особам одночасно. Оскільки спільна власність за юридичною природою є своєрідним способом реалізації суб'єктами права приватної, комунальної, державної власності, то тут не утворюється якась нова самостійна форма власності. Отже, **право спільної власності** — це право двох або більше осіб на одну земельну ділянку з визначенням частки кожного з учасників (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність).

Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає: при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок; при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами; при

прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами; за рішенням суду.

У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки: подружжя; членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними; співвласників жилого будинку.

**Інститут землекористування** є похідним від інституту права власності на землю. При передачі земельної ділянки у користування відбувається перехід частини правомочностей власника земельної ділянки до землекористувача. При наданні власником земельної ділянки у користування до землекористувача переходять дві з вищезгаданих правомочностей власника, а саме: право володіння та право користування земельною ділянкою[9]. Відповідно до Земельного кодексу України землекористування може бути постійним або тимчасовим. Під правом постійного землекористування земельною ділянкою слід розуміти право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку (ст. 92 Земельного кодексу України). Право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державними актами (ст. 126 Земельного кодексу України). Так, згідно з п. 1.1 Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (у т. ч. на умовах оренди) та договорів оренди землі (далі — Інструкції), затверджених наказом Державного комітету України по земельних ресурсах (Держкомзему України) від 04.05.99 право власності на землю і право постійного користування землею посвідчується державним актом: на право приватної власності на землю; на право власності на землю; на право постійного користування землею. Форми цих державних актів затверджені постановою Верховної Ради України від 13.03.92, а також постановою Кабінету Міністрів України від 24.03.99 (п. 1.2 Інструкції).

Слід також зазначити, що державні акти на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю або на право постійного користування землею видаються міськими, селищними, сільськими радами. Якщо рішення було прийнято Верховною Радою України, Верховною Радою Автономної Республіки Крим або обласною радою, то видача державного акта здійснюється районною радою (п. 3.1 Інструкції). Державні акти на право власності на землю видаються міськими, селищними, сільськими радами, районними, Київською і Севастопольською міськими державними адміністраціями. Якщо рішення було прийнято обласною адміністрацією, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, то видача державного акта здійснюється районною державною адміністрацією (п. 3.2 Інструкції).

Зауважимо, що державні акти на право приватної власності на землю станом на 05.02.02 отримали 2 млн 264 тис. 802 власників сертифікатів на право на земельну частку (пай), що становить 35,7 % загальної кількості власників сертифікатів на право на земельну частку (загальна кількість громадян, які отримали сертифікати на земельну частку становить 6 млн 622 тис. 97 осіб)[10].

Визначальним виявилось також укладання Меморандуму про взаєморозуміння між Урядом Сполучених Штатів Америки та Урядом України (Кабінетом Міністрів України) щодо ініціативи з видачі державних актів на право приватної власності на землю в Україні від 31.10.01. Метою цього Меморандуму є сприяння у видачі близько 1,8 млн державних актів на право приватної власності на землі сільськогосподарського призначення та 13,5 тис. державних актів на право власності на землі несільськогосподарського призначення під приватизованими підприємствами (далі — державні акти на землю). Ця діяльність проводитиметься відповідно до чинного законодавства України і має допомогти Уряду України забезпечити продовження процесу приватизації земель в Україні. Відповідно строкове землекористування вважається тимчасовим. Згідно зі ст. 93 Земельного кодексу України правом оренди земельної ділянки визнається засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, яка є необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Питання оренди землі в Україні регулюється також Законом України «Про оренду землі» від 06.10.98. Ст. 3 цього Закону визначено, що оренда землі — це строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Таким чином, оренда землі є різновидом тимчасового користування землею (у т. ч. на умовах оренди). Відповідно до п. 1.3 Інструкції оформляється договором за формою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 17.03.93 № 197, а право оренди землі — договором відповідно до вимог ст. ст.13, 14 Закону України «Про оренду землі».

Державна реєстрація державних актів, що посвідчують право приватної власності на землю або право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею

(в т. ч. на умовах оренди) здійснюється районною, міською, селищною, сільською радою; договорів оренди — виконавчим органом міської, селищної, сільської ради, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями; державних актів на право власності на землю — місцевими державними органами земельних ресурсів Держкомзему України.

Оренда землі може бути короткостроковою (не більше 5 років) і довгостроковою (не більше 50 років). Земельні ділянки можуть передаватись в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземним громадянам і особам без громадянства, іноземним

юридичним особам, міжнародним організаціям, а також іноземним державам.

Відповідно до ст. 98 Земельного кодексу України **право земельного сервітуту** — це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою ділянкою (ділянками). Земельні сервітуту можуть бути постійними і строковими. Вони можуть встановлюватись за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору або за рішенням суду. На підставі ст. 99 Земельного кодексу України власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів, як: право проходу та проїзду на велосипеді; право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій; право прокладати на свою земельну ділянку водопровід з чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; право поїти свою худобу з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; право прогону худоби по наявному шляху; право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель і споруд; інші земельні сервітутути.

На використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом чи договором. Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановленого обмеження (обтяження). На підставі ст. 111 Земельного кодексу України (далі ЗК України) право на земельну ділянку може бути обмежено шляхом встановлення: заборони на продаж або інше відчуження певним особам протягом встановленого строку; заборони на передачу в оренду (суборенду); права на переважну купівлю у разі її продажу; умов прийняття спадщини тільки визначеним спадкоємцем; умови розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; заборони на провадження окремих видів діяльності; заборони на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту та зовнішнього виду нерухомого майна; умови здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги чи ділянки дороги; умов додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; умов надання права полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку; інших зобов'язань, обмежень або умов.

Обмеження використання земельної ділянки підлягають державній реєстрації і діють протягом терміну, встановленого законом або договором. Обмеження встановлюються у

вигляді створення зон, зокрема: охоронної зони (ст. 112 ЗК України); зони санітарної охорони (ст. 113 ЗК України); санітарно-захисних зон (ст. 114 ЗК України); зон особливого використання земель (ст. 115 ЗК України).

Відповідно до ст. 2 Земельного кодексу України **суб'єктами земельних відносин** є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Слід зазначити, що в гл. II Земельного кодексу України «Повноваження Верховної ради України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин» зазначаються повноваження відповідних органів у галузі земельних відносин.

До повноважень Верховної Ради України згідно зі ст. 6 ЗК України належать: прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин; затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель; встановлення і зміна меж районів і міст; погодження питань пов'язаних з вилученням (викупом) особливо цінних земель; тощо. До повноважень Верховної ради Автономної Республіки Крим згідно ст. 7 ЗК України належать: розпорядження землями, що перебувають у спільній власності територіальних громад; забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель; координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів і т. ін.

Повноваження обласних рад згідно зі ст. 8 ЗК України стосуються: розпорядження землями, що перебувають у спільній власності територіальних громад; організації землеустрою; вирішення земельних спорів і т. ін.

До повноважень Київської і Севастопольської міських рад згідно зі ст. 9 ЗК України відносяться: передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб; надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності; викуп земельних ділянок для суспільних потреб міста; організація землеустрою та затвердження землевпорядних проектів і т. ін.

До повноважень районних рад згідно зі ст. 10 ЗК України належать: розпорядження землями на праві спільної власності відповідних територіальних громад; підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із державної власності, що проводяться органами виконавчої влади; організація землеустрою та затвердження землевпорядних проектів і т. ін. Повноваження районних рад у містах за ст. 11 ЗК України визначаються міськими радами.

До повноважень сільських, селищних, міських рад згідно зі ст. 12 ЗК України належать: розпорядження землями територіальних громад; надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності; викуп земельних ділянок для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст; організація землеустрою; встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом тощо.

Відповідно до гл. III Земельного кодексу України «Повноваження органів виконавчої влади в галузі земельних відносин» до повноважень органів виконавчої влади належать зокрема:

- Кабінету Міністрів України згідно зі ст. 13 ЗК України — реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель; координація проведення земельної реформи; встановлення порядку проведення моніторингу земель тощо;
- центральному органу виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів, яким є Міністерство екології та природних ресурсів України, — згідно зі ст. 14 ЗК України: організація моніторингу земель; здійснення екологічної експертизи землекористування; здійснення міжнародного співробітництва в галузі земельних відносин, ін.;
- центральному органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, яким є Державний комітет по земельних ресурсах України, згідно зі ст. 15 ЗК України — координація робіт з проведення земельної реформи; ведення державного земельного кадастру, в т. ч. державної реєстрації земельних ділянок; здійснення землеустрою, моніторингу земель і державного контролю за використанням та охороною земель, тощо.

Відповідно до Указу Президента України «Про створення єдиної системи державних органів земельних ресурсів» від 06.01.96 створена єдина система державних органів земельних ресурсів у складі Державного комітету України по земельних ресурсах і підпорядкованих йому Державного комітету Автономної Республіки Крим по земельних ресурсах і єдиному кадастру, обласних, Київського та Севастопольського міських управлінь, районних відділів, міських (міст обласного та районного підпорядкування) управлінь (відділів) земельних ресурсів та інженерів-землевпорядників сіл і селищ.

Потрібно зазначити, що відповідно до п. 4 Положення про Державний комітет України по земельних ресурсах, яке затверджено Указом Президента України від 14.08.00, Державний комітет України по земельних ресурсах: 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; організовує та забезпечує проведення робіт з грошової, у т. ч. експертної, оцінки земель, готує пропозиції щодо вдосконалення методики та порядку проведення таких робіт; забезпечує розробку і 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; здійснює в межах своїх повноважень державний контроль за додержанням земельного законодавства, в т. ч. встановленого порядку вилучення і надання земельних ділянок, режиму використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення та умов надання власникам земельних ділянок і землекористувачам; готує разом з іншими центральними органами виконавчої влади пропозиції щодо вдосконалення захисту права власності на землю та права користування землею; здійснює в межах державного земельного кадастру реєстрацію землеволодінь, землекористувань, договорів оренди земельних ділянок та забезпечує ведення відповідних реєстрів; організовує в установленому порядку землевпорядні роботи; здійснює відповідно до законодавства моніторинг земель, організовує здійснення заходів щодо відновлення корисних властивостей земельних ділянок і т. ін.

- місцевим державним адміністраціям згідно зі ст. 17 ЗК України — розпорядження землями державної власності; координація здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель; підготовка висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст тощо.

#### **§ 4. Порядок набуття та припинення**

##### ***права землекористування***

Згідно з п. 2 ст. 116 ЗК України набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі: приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян; одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації. На підставі п.6 ст. 118 ЗК України громадяни, які заінтересовані в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають заяву до відповідної місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування за місцезнаходженням земельної ділянки. У заяві зазначаються бажані розміри та мета її використання.

Відповідна місцева державна адміністрація або орган місцевого самоврядування розглядає заяву, а при передачі земельної ділянки фермерському господарству —

також висновки конкурсної комісії, і в разі згоди на передачу земельної ділянки у власність надає дозвіл на розробку проекту її відведення. Проект відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян організаціями, які мають відповідні дозволи (ліцензії) на виконання цих видів робіт, у строки, що обумовлюються угодою сторін. Проект відведення земельної ділянки погоджується з органом по земельних ресурсах, природоохоронним і санітарно-епідеміо-логічним органами, органом архітектури та подається на розгляд відповідної місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування. Поданий проект відведення земельної ділянки розглядається у місячний строк, після чого відповідний орган приймає рішення про передачу земельної ділянки у власність.

Згідно зі ст. 119 Земельного кодексу України громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутись до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування.

На підставі п. 1 ст. 123 ЗК України надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за проектами відведення цих ділянок. Юридична особа, яка заінтересована в одержанні земельної ділянки у постійне користування із земель державної або комунальної власності, звертається до відповідної державної адміністрації або органу місцевого самоврядування з відповідним клопотанням. Проект відведення земельної ділянки погоджується із землекористувачем, органом по земельних ресурсах, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органами архітектури та охорони культурної спадщини і після одержання висновку державної землевпорядної експертизи по об'єктах, які їй підлягають, подається до відповідної місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування, які розглядають його в місячний строк і в межах своїх повноважень приймають рішення про надання земельної ділянки.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. Відповідно до ст. 18 Закону України «Про оренду землі» укладений договір оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

На підставі п. 3 Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), який

затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.00 № 119 для реєстрації договору оренди орендодавець подає особисто або надсилає поштою до відповідного виконавчого комітету органу місцевого самоврядування: договір оренди у двох примірниках; сертифікат на право на земельну частку (пай). Виконавчий комітет сільської, селищної, міської ради перевіряє у дводенний термін подані документи, реєструє або готує обґрунтований висновок про відмову в реєстрації. Договір оренди реєструється у Книзі записів реєстрації договорів оренди земельних часток (паїв). Датою реєстрації договору оренди є дата внесення відповідного запису до цієї Книги. На обох примірниках договору оренди ставиться штамп із зазначенням дати реєстрації та номера запису, а також з підписом особи, яка зареєструвала договір.

Слід звернути увагу на те, що на підставі ст. 5 Закону України «Про оренду землі» та п. 1 листа Державного комітету України по земельних ресурсах від 25.02.02 орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради, а частиною третьою цієї статті визначено, що 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 в межах їх повноважень. Відповідно до розд. VIII Прикінцевих положень згаданого Закону ч. II і III ст. 5 цього Закону набувають чинності після розмежування відповідно до законів України земель комунальної і державної власності. Оскільки розмежування згаданих земель не проведено, то згідно з п. 12 розд. X Перехідних положень Земельного кодексу України до розмежування земель державної і комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями в межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади. На підставі вказаних норм земельного законодавства сільська рада нині має право надавати в оренду землі державної власності (запасу та резерв-ного фонду) лише в межах населених пунктів.

Згідно з п. 2 ст. 19 ЗК України земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі. На підставі п. 9 ст. 25 ЗК України органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у процесі приватизації створюють резервний фонд земель у розмірі 15 % площі всіх сільськогосподарських угідь.

Продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб, визначених Земельним кодексом України, провадиться місцевими державними адміністраціями або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень.

Громадяни та юридичні особи, які заінтересовані у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. У заяві зазначаються бажане місцерозташування земельної ділянки, цільове призначення та її розмір. Розгляд заяви відбувається у місячний строк.

Відповідно до п. 2 Порядку подання заяви (клопотання) про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24.03.99 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 т. ч. на умовах оренди). У разі придбання земельної ділянки у спільну власність до заяви (клопотання) додається список покупців з визначенням частки земельної ділянки.

Особам, які подали заяви (клопотання) про придбання (купівлю) земельної ділянки, що не перебуває в їх користуванні, продаж цієї ділянки здійснюється не пізніше 30 днів після розробки землевпорядною організацією проекту відведення земельної ділянки. Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню. Але слід зауважити, що відповідно до п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також громадяни України — власники земельних ділянок (паїв) не вправі до 01.01.05 продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім міни, передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб.

Згідно з п. 1 ст. 129 ЗК України продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України. Але слід зазначити, що відповідно до п. 3 ст. 129 ЗК України продаж земельних ділянок іноземним юридичним особам допускається за умови реєстрації іноземною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

Законодавством України передбачаються певні підстави **припинення права власності**

та права користування земельними ділянками. Так, згідно зі ст. 140 Земельного кодексу України підставами припинення права власності на земельну ділянку є такі: добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; відчуження земельної ділянки за рішенням власника; звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; конфіскація за рішенням суду; невідчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення іноземними особами та особами без громадянства протягом одного року. Припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу. Відповідні органи в разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Угода про передачу права власності на земельну ділянку підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Згідно зі ст. 141 Земельного кодексу України підставами припинення права користування земельною ділянкою є: добровільна відмова від права користування земельною ділянкою; вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених Кодексом; припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ та організацій; використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку або орендної плати. Припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки. Останній на підставі заяви землекористувача приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації (п. 4 ст. 142 ЗК України).

На підставі ст. 143 ЗК України 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 тощо) в терміни, встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів; конфіскації земельної ділянки; викупу (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки; невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

Відповідно до п.1 ст. 146 ЗК України органи державної влади та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених Земельним кодексом, мають

право викупу земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для суспільних потреб, зокрема: під будівлі і споруди органів державної влади та органів місцевого самоврядування; під будівлі, споруди та інші виробничі об'єкти державної та комунальної власності; під об'єкти природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; оборони та національної безпеки; під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури; під розміщення дипломатичних і прирівняних до них представництв іноземних держав та міжнародних організацій; під міські парки, майданчики відпочинку та інші об'єкти загального користування, необхідні для обслуговування населення. Викуп земельної ділянки здійснюється за згодою її власника. Вартість земельної ділянки встановлюється відповідно до грошової та експертної оцінки земель.

У разі введення воєнного або надзвичайного стану земельні ділянки, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, можуть бути відчуженні (вилучені) з мотивів суспільної необхідності. Припинення права власності на земельну ділянку у таких випадках здійснюється за умови повного відшкодування власнику її вартості або за його бажанням йому може бути надана інша земельна ділянка (ст. 147 ЗК України).

Відповідно до п. 2 ст. 149 ЗК України вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів на підставі рішень Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень.

Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, — рілля, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси першої групи площею понад 10 га, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення (п. 9 ст. 149 ЗК України).

Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради вилучають земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, в межах міст обласного значення та за межами населених пунктів для всіх потреб, крім випадків при-мусового вилучення уповноваженими державними органами.

Відповідно до п. 5 ст. 149 ЗК України районні державні адміністрації на своїй території вилучають земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному

користуванні, в межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для: сільськогосподарського використання; ведення лісового і водного господарства, крім випадків примусового вилучення уповноваженими державними органами; будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, лікарень тощо).

Обласні державні адміністрації на відповідній території вилучають земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, в межах міст обласного значення та за межами населених пунктів для всіх потреб, крім випадків примусового вилучення уповноваженими державними органами.

Київська, Севастопольська міські державні адміністрації вилучають земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, в межах їх територій для всіх потреб, крім випадків примусового вилучення уповноваженими державними органами.

На підставі п. 8 ст. 149 ЗК України Рада міністрів Автономної Республіки Крим вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, в межах міст республіканського (Автономної Республіки Крим) значення та за межами населених пунктів для всіх потреб, крім випадків примусового вилучення уповноваженими державними органами.

Згідно зі ст. 148 ЗК України земельна ділянка може бути конфіскована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановленому законом.



## **§ 5. Правовий режим земель**

### ***різного призначення***

Відповідно до ст. 19 Земельного кодексу України землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісового фонду; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Згідно зі ст. 22 Земельного кодексу України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей. До них належать: сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та інші перелоги); несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, ползахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо).

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування: громадянам — для ведення особистого селянського господарства,

садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва; сільськогосподарським підприємствам — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам — для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства; несільськогосподарським підприємства, установам та організаціям і об'єднанням громадян — для ведення підсобного сільського господарства.

Зауважимо, що згідно з п. 1 Указу Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 08.08.95 паювання земель передбачає визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості).

Право на земельну частку (пай) мають члени колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, в т. ч. пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишаються членами зазначеного підприємства, кооперативу, товариства відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю. При паюванні вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) усіх членів підприємства, кооперативу, товариства є рівними (п. 2 цього Указу).

На підставі листа Держкомзему України «Про одержання землі для сільгосппотреб» від 04.07.00 надання земельних ділянок громадянам, які не одержали право на земельну частку (пай) із земель колективної власності недержавних сільськогосподарських підприємств і проживають у сільських населених пунктах, здійснюється із земель запасу та резервного фонду.

На підставі Указу Президента України «Про забезпечення економічних інтересів і соціального захисту працівників соціальної сфери села та вирішення окремих питань, що виникли в процесі проведення земельної реформи» від 12.04.00 державні адміністрації всіх рівнів мають забезпечити формування на території кожної сільської (селищної) ради із земель запасу та резервного фонду земельних масивів у розмірі не менше як 50 % наявної площі цих земель для надання у користування земельних ділянок працівникам соціальної сфери села та пенсіонерам з їх числа. Надання земельних ділянок цим категоріям населення здійснюється відповідно до законодавства, для індивідуального

або спільного ведення особистого підсобного господарства. Порядок надання земельних ділянок із земель запасу для зазначених потреб встановлюється Земельним кодексом України та Законом України «Про селянське (фермерське) господарство».

До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються в межах населених пунктів для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування (ст. 38 ЗК України). Використання даної категорії земель відбувається відповідно до генерального плану забудови населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних і місцевих правил забудови.

Згідно із ст. 43 Земельного кодексу України землями природно-заповідного фонду вважаються ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову та естетичну цінність. До їх складу належать території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-парко-вого мистецтва).

До складу земель іншого природоохоронного призначення належать: земельні ділянки водно-болотних угідь, що не віднесені до земель лісового і водного фонду; земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність (ст. 46 Земельного кодексу України).

До земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть бути використані для профілактики захворювань і лікування людей (ст. 47 Земельного кодексу України).

Згідно із ст. 50 Земельного кодексу України землями рекреаційного призначення вважаються землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів. До їх складу належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і

мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих і спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.

До земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані: історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні (цивільні та військові) кладовища, могили, історичні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями; городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історичного 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, культурної архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонові забудова (ст. 53 Земельного кодексу України).

*До земель лісового фонду належать землі, вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства (ст. 55 Земельного кодексу України). Згідно зі ст. 5 Лісового кодексу України від 21.01.94 землі лісового фонду поділяються на: лісові, вкриті лісовою (деревною і чагарниковою) рослинністю; не вкриті лісовою рослинністю, які підлягають залісенню (зруби, згарища, рідколісся, пустирі та інші), зайняті лісовими шляхами, просіками, протипожежними розривами тощо; нелісові*

*зайняті спорудами, пов'язаними з веденням лісового господарства, трасами ліній електропередач, продуктопроводів 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. Але слід зауважити, що до земель лісового призначення не належать землі, зайняті: зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів; ползахисними лісовими смугами, захисними насадженнями на смугах відводу залізниць, захисними насадженнями на смугах автомобільних доріг, захисними насадженнями на смугах відводу каналів, гідротехнічних споруд і водних об'єктів.*

Згідно зі ст. 58 Земельного кодексу України та ст. 4 Водного кодексу України до земель водного фонду належать землі, зайняті: морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами; прибережними захисними смугами вздовж морів, річок і навколо водойм; гідротехнічними та іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів.

До земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд (ст. 66 ЗК України).

Згідно зі ст. 67 ЗК України та ст. 11 Закону України «Про транспорт» від 10.11.94 землями транспорту визнаються землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту та дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту. Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених у встановленому порядку норм або проектно-технічної документації.

До земель залізничного транспорту належать землі смуг відведення залізниць під залізничним полотном та його облаштуванням, станціями з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарств, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації; під захисними та укріплювальними насадженнями, службовими, культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту (ст. 68 ЗК України та ст. 6 Закону України «Про залізничний транспорт» від 04.07.96).

Уздовж земель залізничного транспорту можуть встановлюватися охоронні зони. Смуга відведення — це землі залізничного транспорту, що зайняті залізничним полотном, інженерними та штучними спорудами, обладнанням, лінійно-колійними та іншими технологічними будівлями, пристроями залізничної сигналізації, енергетики та зв'язку, лініями електропостачання, захисними лісонасадженнями, спорудами тощо. Для забезпечення у межах смуги відведення нормальної експлуатації залізничних колій, ліній електропостачання та зв'язку, інших пристроїв та об'єктів залізничного транспорту загального користування, а також у місцях, де є небезпека зсувів, обвалів, розмивів, селей, снігозанесень та інших небезпечних впливів, встановлюються охоронні зони. Це — ділянки землі, прилеглі до земель залізничного транспорту загального користування і необхідні для забезпечення збереження, міцності та стійкості споруд, пристроїв та інших об'єктів залізничного транспорту. Порядок встановлення охоронних зон, їх розміри і режим користування визначаються Кабінетом Міністрів України.

До земель морського транспорту належать землі під: морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту; гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт (ст. 69 ЗК України та ст. 25 Закону України «Про транспорт»). До земель морського транспорту не належать території, насипані 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 під: портами, спеціалізованими причалами, пристанями і затонами з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують річковий транспорт; пасажирськими вокзалами, павільйонами і причалами; судноплавними каналами, судноплавними, енергетичними та гідротехнічними спорудами, службово-технічними будівлями; берегоукріплювальними спорудами й насадженнями; вузлами зв'язку, радіоцентрами і радіостанціями; будівлями, береговими навігаційними знаками та іншими спорудами для обслуговування водних шляхів, судноремонтними заводами, ремонтно-експлуатаційними базами, майстернями, судноверфями, відстійно-ремонтними пунктами, складами, матеріально-технічними базами, інженерними мережами, службовими та культурно-побутовими будівлями, іншими об'єктами, що забезпечують роботу річкового транспорту (ст. 70 ЗК України та ст. 28 Закону України «Про транспорт»). Для робіт, пов'язаних із судноплавством і сплавом на внутрішніх водних шляхах, поза населеними пунктами виділяється у встановленому порядку берегова смуга. Землі берегової смуги не вилучаються у землекористувачів і використовуються відповідно до чинного законодавства України.

До земель автомобільного транспорту належать землі під спорудами енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничими спорудами, службово-технічними будівлями, станціями технічного обслуговування, автозаправними станціями, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, авторемонтними заводами, базами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та перечеплення, службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту (п. 1 ст. 71 ЗК України та ст. 31 Закону України «Про транспорт»).

До земель дорожнього господарства належать землі під проїзною частиною, узбіччям,

земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, тунелями, транспорт-ними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування доріг (п. 2 ст. 71 ЗК України та ст. 31 Закону України «Про транспорт»).

До земель авіаційного транспорту належать землі під: аеропортами, аеродромами, відокремленими спорудами (об'єкта-ми управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисними та іншими спорудами), службово-технічними територіями з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту; вертольотними станціями, включаючи вертольотодроми, службово-технічними територіями з усіма будівлями та спорудами; ремонтними заводами цивільної авіації, аеродромами, вертольотодромами, гідроаеродромами та іншими майданчиками для експлуатації повітряних суден; службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту (ст. 72 ЗК України та ст. 33 Закону України «Про транспорт»).

До земель трубопровідного транспорту належать земельні ділянки, надані під наземні та надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів (ст. 73 ЗК України та ст. 11 Закону України «Про транспорт»).

До земель міського електротранспорту належать землі під відокремленими трамвайними коліями та їх облаштуванням, метрополітеном, коліями і станціями фунікулерів, канатними дорогами, ескалаторами, трамвайно-тролейбусними депо, вагоноремонтними заводами, спорудами енергетичного і колійного господарства, сигналізації і зв'язку, службовими і культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи міського електротранспорту (ст. 74 ЗК України та ст. 35 Закону України «Про транспорт»).

До земель зв'язку належать земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку (ст. 75 ЗК України та ст. 6 Закону України «Про зв'язок» від 16.05.95).

До земель енергетичної системи належать землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача

(ст. 76 ЗК України).

До земель оборони належать землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України (ст. 77 ЗК України).

---

[1] Виробництво ринкове — виробництво товарів і послуг, призначених для реалізації на ринку за цінами, що значно впливають на попит на ці товари або послуги. Див.: *Коломойцев В. Е.* Універсальний словник економічних термінів. Навч. посібник. — К.: Молодь, 2000. — С. 54.

[2] *Семчик В. І., Андрейцев В. І.* Земельне право: Підручник. — К.: Ін-Юре, 2001. — С. 42—44.

[3] *Семчик В. І., Андрейцев В. І.* Земельне право: Підручник. — К.: Ін-Юре, 2001. — С. 68—74.

[4] Урядовий кур'єр. — 2001. — 15 лист.

[5] *Семчик В. І., Андрейцев В. І.* Земельне право: Підручник. — К.: Ін-Юре, 2001. — С. 75.



[6] Семчик В. І., Андрейцев В. І. Земельне право. Підручник. — К.: Ін-Юре, 2001. — С. 84.

[7] Цивільне право України: Підручник у 2 кн. — Кн. 1. — К.: Юрінком-Інтер, 2001. — С. 307.

[8] Семчик В. І., Андрейцев В. І. Земельне право: Підручник. — К.: Ін-Юре, 2001. — С. 145.

[9] Семчик В. І., Андрейцев В. І. Земельне право: Підручник. — К.: Ін-Юре, 2001. — С. 149.

[10] Матеріали використані з офіційного сайту Верховної Ради України [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).