



Міністерство  
юстиції України



*Empowered lives.  
Resilient nations.*

# НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ КОМЕНТАР ДО ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ

Підготовлено в рамках спільного проекту Програми розвитку Організації Об'єднаних Націй та Міністерства юстиції України «Юридичне забезпечення прав і можливостей бідних»

Київ-2012





# ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ

---

## НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ КОМЕНТАР

(за станом нормативно-правових актів на 24 вересня 2012 року)

Це видання підготовлене експертом Програми розвитку Організації Об'єднаних Націй (ПРООН) к.е.н. Андрієм Мартином в межах виконання спільного проекту ПРООН та Міністерства юстиції України «Юридичне забезпечення прав і можливостей бідних».

У виданні увага головним чином спрямована на детальне коментування тих статей та розділів, які стосуються прав та можливостей малозабезпечених верств населення у сфері земельних відносин. Це видання було розроблене головним чином для фахівців у сфері надання безоплатної правової допомоги.

Думки, висновки чи рекомендації належать авторам та упорядникам цього видання і не обов'язково відображають погляди ПРООН чи інших агенцій ООН.

Усі матеріали цієї публікації можуть бути вільно використані як повністю, так і окремими частинами. Передрук матеріалів повинен містити посилання на ПРООН в Україні.

ПРООН всіляко вітає якнайширше використання своєї інформаційної продукції серед ЗМІ, органів державної та місцевої влади, громадських організацій, освітніх установ тощо.

Програма розвитку Організації Об'єднаних Націй тісно співпрацює з представниками усіх верств суспільства, сприяє розбудові держав та розвитку їх спроможності протистояти кризам, а також сприяє та підтримує економічне зростання, націлене на покращення життя кожної людини. Працюючи у 177 країнах та територіях світу, ми пропонуємо глобальне бачення та локальні рішення, що базуються на глибокому розумінні специфіки місцевого розвитку та сприяють розширенню прав та можливостей людей та підвищенню життєздатності держав.

В Україні три головні сфери діяльності ПРООН у галузі розвитку — демократичне врядування та місцевий розвиток, подолання бідності, досягнення процвітання та Цілей розвитку тисячоліття; енергетика та охорона навколишнього середовища. ПРООН працює в Україні з 1993 року.

[www.undp.org.ua](http://www.undp.org.ua)

# УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

ВК України – Водний кодекс України	КУпАП – Кодекс України про адміністративні правопорушення
ГК України – Господарський кодекс України	ЛК України – Лісовий кодекс України
ГПК України – Господарський процесуальний кодекс України	ПК України – Податковий кодекс України
ЗК України – Земельний кодекс України	СК України – Сімейний кодекс України
КАС України – Кодекс адміністративного судочинства України	ЦК України – Цивільний кодекс України
КЗпП України – Кодекс законів про працю України	ЦПК України – Цивільний процесуальний кодекс України
КК України – Кримінальний кодекс України	

## ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ

*(Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, N 3-4, ст.27)*

[Із змінами, внесеними згідно із Законами № 2905-III (2905-14) від 20.12.2001, ВВР, 2002, № 12-13, ст.92; № 675-IV (675-15) від 03.04.2003, ВВР, 2003, N 28, ст.213; № 762-IV (762-15) від 15.05.2003, ВВР, 2003, № 30, ст.247; № 898-IV (898-15) від 05.06.2003, ВВР, 2003, № 38, ст.313 - набирає чинності з 01.01.2004; № 1103-IV (1103-15) від 10.07.2003, ВВР, 2004, № 7, ст.48; № 1119-IV (1119-15) від 11.07.2003, ВВР, 2004, № 7, ст.57; № 1158-IV (1158-15) від 11.09.2003, ВВР, 2004, № 8, ст.67]

[Додатково див. Закон № 1344-IV (1344-15) від 27.11.2003, ВВР, 2004, № 17-18, ст.250]

[Із змінами, внесеними згідно із Законами № 1626-IV (1626-15) від 18.03.2004, ВВР, 2004, № 26, ст.361; № 1694-IV (1694-15) від 20.04.2004, ВВР, 2005, № 4, ст.83; № 1709-IV (1709-15) від 12.05.2004, ВВР, 2004, № 35, ст.416; № 2059-IV (2059-15) від 06.10.2004, ВВР, 2005, № 2, ст.25; № 2229-IV (2229-15) від 14.12.2004, ВВР, 2005, № 4, ст.103]

[Щодо визнання неконституційними окремих положень див. Рішення Конституційного Суду № 5-рп/2005 (v005p710-05) від 22.09.2005]

[Із змінами, внесеними згідно із Законами № 3235-IV (3235-15) від 20.12.2005, ВВР, 2006, № 9, № 10-11, ст.96 - зміни діють у 2006 році; № 3415-IV (3415-15) від 09.02.2006, ВВР, 2006, № 26, ст.209; № 3404-IV (3404-15) від 08.02.2006, ВВР, 2006, № 21, ст.170; № 489-V (489-16) від 19.12.2006, ВВР, 2007, № 7-8, ст.66; № 490-V (490-16) від 19.12.2006, ВВР, 2007, № 9, ст.78; № 997-V (997-16) від 27.04.2007, ВВР, 2007, № 33, ст.440; № 107-VI (107-17) від 28.12.2007, ВВР, 2008, № 5-6, N 7-8, ст.78 - зміни діють по 31 грудня 2008 року]

[Додатково див. Рішення Конституційного Суду № 10-рп/2008 (v010p710-08) від 22.05.2008]

[Із змінами, внесеними згідно із Законами № 309-VI (309-17) від 03.06.2008, ВВР, 2008, № 27-28, ст.253; № 509-VI (509-17) від 16.09.2008, ВВР, 2008, № 48, ст.358; 800-VI (800-17) від 25.12.2008, ВВР, 2009, № 19, ст.257; № 875-VI (875-17) від 15.01.2009, ВВР, 2009, N 23, ст.282; № 1066-VI (1066-17) від 05.03.2009, ВВР, 2009, N 29, ст.396; № 1442-VI (1442-17) від 04.06.2009, ВВР, 2009, № 42, ст.633; № 1443-VI (1443-17) від 04.06.2009, ВВР, 2009, № 47-48, ст.719; № 1474-VI (1474-17) від 05.06.2009, ВВР, 2009, № 44, ст.656 - зміни діють до 1 вересня 2012 року; № 1559-VI (1559-17) від 17.11.2009, ВВР, 2010, № 1, ст.2; № 1561-VI (1561-17) від 25.06.2009, ВВР, 2009, № 51, ст.755; № 1702-VI (1702-17) від 05.11.2009, ВВР, 2010, № 5, ст.40; № 1704-VI (1704-17) від 05.11.2009, ВВР, 2010, № 5, ст.41; № 1708-VI (1708-17) від 05.11.2009, ВВР, 2010, № 5, ст.44; № 1783-VI (1783-17) від 19.01.2010, ВВР, 2010, N 9, ст.86; № 1878-VI (1878-17) від 11.02.2010, ВВР, 2010, N 18, ст.141]

[Офіційне тлумачення до Кодексу див. в Рішенні № 10-рп/2010 (v010p710-10) від 01.04.2010]

[Із змінами, внесеними згідно із Законами № 2154-VI (2154-17) від 27.04.2010, ВВР, 2010, № 22-23, № 24-25, ст.263 - зміни застосовуються у 2010 році; № 2182-VI (2182-17) від 13.05.2010, ВВР, 2010, № 31, ст.419; № 2367-VI (2367-17) від 29.06.2010, ВВР, 2010, № 34, ст.486; № 2404-VI (2404-17) від 01.07.2010, ВВР, 2010, № 40, ст.524; № 2457-VI (2457-17) від 08.07.2010, ВВР, 2010, № 48, ст.564; № 2471-VI (2471-17) від 08.07.2010, ВВР, 2010, № 49, ст.569; № 2480-VI (2480-17) від 09.07.2010, ВВР, 2011, № 1, ст.1; № 2518-VI (2518-17) від 09.09.2010, ВВР, 2011, № 4, ст.22]

[Додатково див. Рішення Конституційного Суду № 22-рп/2010 (v022p710-10) від 30.11.2010]

[Із змінами, внесеними згідно із Законами № 2740-VI (2740-17) від 02.12.2010, ВВР, 2011, № 18, ст.122; № 2850-VI (2850-17) від 22.12.2010, ВВР, 2011, № 28, ст.252; № 2856-VI (2856-17) від 23.12.2010, ВВР, 2011, № 29, ст.272; № 2880-VI (2880-17) від 23.12.2010, ВВР, 2011, № 30, ст.275; № 2949-VI (2949-17) від 14.01.2011, ВВР, 2011, № 32, ст.318; № 3123-VI (3123-17) від 03.03.2011, ВВР, 2011, № 37, ст.376; № 3205-VI (3205-17) від 07.04.2011, ВВР, 2011, № 41, ст.413; № 3521-VI (3521-17) від 16.06.2011, ВВР, 2012, № 4, ст.16; № 3523-VI (3523-17) від 16.06.2011, ВВР, 2012, № 4, ст.18; № 3613-VI (3613-17) від 07.07.2011, ВВР, 2012, № 8, ст.61; № 3687-VI (3687-17) від 08.07.2011, ВВР, 2012, № 18, ст.157; № 4174-VI (4174-17) від 20.12.2011, ВВР, 2012, № 29, ст.338; № 4188-VI (4188-17) від 20.12.2011, ВВР, 2012, № 29, ст.341; № 4215-VI (4215-17) від 22.12.2011, ВВР, 2012, № 31, ст.382; № 4226-VI (4226-17) від 22.12.2011; № 4442-VI (4442-17) від 23.02.2012; № 4444-VI (4444-17) від 23.02.2012; № 4539-VI (4539-17) від 15.03.2012; № 5003-VI (5003-17) від 21.06.2012; № 5059-VI (5059-17) від 05.07.2012; № 5077-VI (5077-17) від 05.07.2012]

## ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

### ГЛАВА 1

## ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ

### Стаття 1. Земля - основне національне багатство

- 1. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.**
- 2. Право власності на землю гарантується.**
- 3. Використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.**

Стаття 1 ЗК України фактично відтворює основні засади земельних відносин, що визначені Конституцією України.

Так, ч. 1 ст. 14 Конституції України встановлено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Відповідно до ч. 2 ст. 14 Конституції України право власності на землю гарантується. Зміст ч. 3 ст. 1 ЗК України по суті кореспондує з ч. 3 ст. 13 Конституції України, відповідно до якої власність зобов'язує та не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству.

Як бачимо, саме ст. 1 ЗК України закріплює принцип гарантування та захисту права власності, що є однією з важливих функцій держави. Сутність гарантій права власності на землю розкриваються також через інші норми Конституції України, а саме ст. 41 Конституції України, що проголошує непорушність права приватної власності і покладає на державу обов'язок забезпечити захист права усіх суб'єктів права власності. Крім того, Конституція України закріплює, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності.

Гарантіям прав на землю присвячено Розділ V ЗК України, відповідно до якого держава забезпечує громадянам рівні умови захисту прав власності на землю та визначає, що власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених ЗК України та іншими законами України (див. коментар до статей Розділу V ЗК України).

В той же час, закріплюючи гарантії права власності на землю, ч. 3 ст. 1 ЗК України визначає, що використання власності на землю не повинно завдавати шкоди правам і свободам інших громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Фактично частина 3 коментованої статті закріплює положення про необхідність охорони земель та встановлює захист прав усіх громадян.

### Стаття 2. Земельні відносини

- 1. Земельні відносини - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.**
- 2. Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.**
- 3. Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).**

Коментована стаття присвячена визначенню земельних відносин, конкретизації їх суб'єктів та об'єктів. Частиною 1 зазначеної статті закріплено, що земельними відносинами є відносини щодо володіння, користування та розпорядження землею.

Таким чином, ЗК України закріпив найосновніші сфери земельних відносин, які проте не є вичерпними та фактично охоплюють набагато ширші сфери, що пов'язані, наприклад, з охороною земель, їх відтворенням, підвищенням родючості ґрунтів, застосуванням відповідальності за правопорушення у сфері земельних відносин тощо.

Частиною 2 коментованої статті визначено коло суб'єктів земельних відносин, до якого включені громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Органи місцевого самоврядування та органи державної влади в земельних відносинах діють від імені територіальних громад та держави. В силу ст. 142 Конституції України *право на землю комунальної власності належить територіальним громадам*.

Також слід вважати, що в ч. 2 коментованої статті досить узагальнено суб'єктів земельних відносин, та *під категорією громадяни необхідно розуміти не лише власне громадян, а також громадян іноземних держав та осіб без громадянства*. При цьому слід враховувати, що правовий статус кожної з цих категорій, як суб'єктів земельних відносин, є неоднаковим. Найбільш широкими правами щодо права на землю наділені саме громадяни України, в той час коли громадяни іноземних держав та особи без громадянства дещо обмежені у деяких сферах земельних відносин в Україні. Так, наприклад, громадяни іноземних держав та особи без громадянства не можуть набувати

земельні ділянки шляхом безоплатної приватизації, не можуть набувати у приватну власність землі сільськогосподарського призначення, а у разі, якщо вони отримали земельну ділянку сільськогосподарського призначення у спадщину, така земельна ділянка підлягає відчуженню протягом одного року. Такі ж обмеження щодо земель сільськогосподарського призначення існують також для іноземних юридичних осіб.

Права та обов'язки різних суб'єктів земельних відносин для кожного окремого об'єкта земельних відносин, до яких згідно ч. 3 коментованої статті віднесені землі в межах території України, земельні ділянки, права на них та права на земельні частки (паї), не є загальними та визначаються на підставі ЗК України та інших законодавчих актів.

### Стаття 3. Регулювання земельних відносин

1. **Земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.**
2. **Земельні відносини, що виникають при використанні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря, регулюються цим Кодексом, нормативно-правовими актами про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря, якщо вони не суперечать цьому Кодексу.**

Земельні відносини регулюються Конституцією України, ЗК України та іншим прийнятими на їх підставі нормативно-правовими актами. При цьому земельні відносини, що виникають при використанні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря, регулюються також нормативно-правовими актами про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря, якщо вони не суперечать ЗК України.

Загалом можна сказати, що земельні відносини регулює величезний масив нормативно-правових актів, серед яких основним законом є Конституція України. ЗК України є спеціалізованим законом у сфері регулювання земельних відносин. Крім цього, земельні відносини регулюються іншими, прийнятими відповідно до Конституції України, законами і підзаконними актами.

### Стаття 4. Земельне законодавство та його завдання

1. **Земельне законодавство включає цей Кодекс, інші нормативно-правові акти у галузі земельних відносин.**
2. **Завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.**

Усі нормативно-правові акти, що здійснюють регулювання земельних відносин в Україні, складають земельне законодавство.

*Метою, з якою здійснюється регулювання земельних відносин, є забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.*

Законодавство є основним джерелом земельного права України. Серед тих, що регулюють земельні відносини, особливе місце належить Конституції України.

Спеціальним законом, що покликаний регулювати земельні відносини, є ЗК України, який 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 тощо.

Земельні відносини також регулюються такими законодавчими актами України: ЦК України, ЛК України, ВК України, ПК України, законами України «Про оренду землі», «Про фермерське господарство», «Про землеустрій» та багатьма іншими.

До підзаконних нормативно-правових актів, що регулюють земельні відносини, належать Укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України, нормативно-правові акти міністерств і відомств, рішення місцевих державних адміністрацій та органів місцевого самоврядування. До підзаконних правових актів належать також закони Автономної Республіки Крим.

Слід відзначити значну роль, яку відіграють у забезпеченні єдиної правозастосовної практики в галузі земельних відносин роз'яснення пленумів Верховного і Вищого господарського судів України. Хоча зазначені роз'яснення не створюють нових правових норм, а лише тлумачать їх суть, ці роз'яснення відіграють важливу роль, оскільки в результаті роз'яснення встановлюється зміст правових норм відповідних законів і підзаконних нормативно-правових актів, що регулюють відповідні земельні відносини.

### Стаття 5. Принципи земельного законодавства

**Земельне законодавство базується на таких принципах:**

- а) **поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основи засобу виробництва;**
- б) **забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;**
- в) **невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними грома-**

дами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;

- г) забезпечення раціонального використання та охорони земель;
- г) забезпечення гарантій прав на землю;
- д) пріоритету вимог екологічної безпеки.

Всі законодавчі та підзаконні нормативні акти, що регулюють земельні відносини, повинні базуватися на єдиних принципах, закріплених коментованою статтею. До таких принципів земельного законодавства віднесено наступні.

- *Поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва (п. «а» ч. 1).*

Даний принцип кореспондує з положеннями, закріпленими ст. 13 Конституції України, ст. ст. 19, 23 ЗК України.

- *Забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави (п. «б» ч. 1).*

У даному принципі відтворені положення статей 13, 14 Конституції України, в силу яких усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

- *Невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом (п. «в» ч. 1).*

Відповідно до ч. 2 ст. 6 Конституції України органи законодавчої, виконавчої та судової влади здійснюють свої повноваження у встановлених Конституцією межах і відповідно до законів України. Частиною 2 ст. 19 Конституції України визначено, що органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України. У ст. 41 Конституції України закріплено, що ніхто не може бути позбавлений права власності на землю. Право приватної власності є непорушним. Вказані конституційні норми відображають основний зміст принципу невтручання держави у здійснення громадянами, юридичними особами і територіальними громадами належних їм прав і свобод. Принцип невтручання держави у здійснення прав щодо володіння, користування і розпорядження землею закріплений також ст. 154 ЗК України, якою встановлено, що органи виконавчої влади та місцевого самоврядування без рішення суду не мають права втручатись у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою або встановлювати непередбачені законодавчими актами додаткові обов'язки чи обмеження.

- *Забезпечення раціонального використання та охорони земель (п. «г» ч. 1).*

Принцип забезпечення раціонального використання та охорони земель розкрито у Розділі VI «Охорона земель» ЗК України (див. коментар до статей Розділу VI ЗК України). Вказаним розділом визначено завдання, зміст і порядок охорони земель, врегульовано питання щодо консервації земель.

- *Забезпечення гарантій прав на землю (п. «г» ч. 1).*

Забезпеченню гарантій прав на землю присвячено Розділ V «Гарантії прав на землю» ЗК України (див. коментар до статей Розділу V ЗК України).

- *Принцип пріоритету вимог екологічної безпеки (п. «д» ч. 1).*

Одним із найголовніших принципів земельного законодавства є принцип пріоритету вимог екологічної безпеки. Статтею 16 Конституції України визначено, що забезпечення екологічної безпеки і підтримання екологічної рівноваги на території України, подолання наслідків Чорнобильської катастрофи - катастрофи планетарного масштабу, збереження генофонду Українського народу є обов'язком держави. А тому принцип пріоритету вимог екологічної безпеки, закріплений в ЗК України, має забезпечити захищеність права громадян на безпечне довкілля, життя і здоров'я, забезпечити регулювання здійснення екологічно небезпечної діяльності і попередження погіршення стану довкілля та інших наслідків, небезпечних для життя і здоров'я людей.

## ГЛАВА 2

# ПОВНОВАЖЕННЯ ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ, ВЕРХОВНОЇ РАДИ АУТНОМНОЇ РЕСПУБЛІКИ КРИМ ТА ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ В ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

## Стаття 6. Повноваження Верховної Ради України в галузі земельних відносин

До повноважень Верховної Ради України в галузі земельних відносин належить:

- а) прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин;
- б) визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель;
- в) затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель;
- г) встановлення і зміна меж районів і міст;
- г) погодження питань, пов'язаних з вилученням (вкупом) особливо цінних земель;
- д) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до Конституції



У країнах Європи поширене землеволодіння, що базується на Наполеонівському Кодексі («громадянському законі»), тобто ідеології приватної власності на землю, але при жорсткому контролі з боку держави як за використанням, так і за максимальним розміром земельних володінь.

**Конституція України. Стаття 85.** До повноважень Верховної Ради України належить:

- 3) прийняття законів;
- 6) затвердження загальнодержавних програм економічного, науково-технічного, соціального, національно-культурного розвитку, охорони довкілля;
- 29) утворення і ліквідація районів, встановлення і зміна меж районів і міст, віднесення населених пунктів до категорії міст, найменування і перейменування населених пунктів і районів;
- 33) здійснення парламентського контролю у межах, визначених цією Конституцією;
- 36) затвердження переліку об'єктів права державної власності, що не підлягають приватизації; визначення правових засад вилучення об'єктів права приватної власності.

Державна влада в Україні здійснюється шляхом її поділу на законодавчу, виконавчу і судову. Кожен вид влади реалізовується через певні органи або через систему органів державної влади.

Конституція України (стаття 75) визначає Верховну Раду України єдиним органом законодавчої влади в Україні та статтю 85 надає їй повноваження, які забезпечують встановлення зазначеного жорсткого контролю з боку держави на законодавчому рівні.

Земельний кодекс зазначає ці повноваження парламенту саме по питаннях у галузі регулювання земельних відносин. При прийнятті земельних законів Верховна Рада України зобов'язана керуватися конституційними нормами, що стосуються землі, зокрема:

- земля та інші природні ресурси є об'єктами права власності українського народу, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування, визначені Конституцією; кожен громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону; усі суб'єкти права власності рівні перед законом (ст. 13 Конституції України);

- земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону (ст. 14 Конституції України).

Верховною Радою України прийнято низку законів щодо регулювання земельних відносин, серед яких про землекористування, про оцінку земель, про охорону земель, про державний контроль за використанням та охороною земель, про особисте селянське господарство, нова редакція закону про оренду землі, про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, про розмежування земель державної та комунальної власності, про іпотеку, про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв), про державний земельний кадастр та інші. Окремі статті цих законів встановлюють правила, загальні та переважні права, пільги, що забезпечують *права та можливості малозабезпечених (бідних) верств населення*.

Крім того, Верховна Рада прийняла постанови, які мають програмний характер. Це постанова від 18.12.1990 р. «Про земельну реформу», якою земельна реформа була проголошена складовою частиною економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин.

До програмних актів належить також Постанова Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» від 13.03.1992 р. Програмні положення земельної реформи були визначені «Основами національної економічної політики України», схваленими Постановою Верховної Ради України від 24.03.1992 р., а також «Основними напрямками державної політики України у галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки», затвердженими Постановою Верховної Ради України від 5 березня 1998 р. На сьогодні розроблений законопроект щодо затвердження Загальнодержавної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року. Такий програмний документ дозволить встановити основні засади державної політики розвитку земельних відносин на поточне десятиріччя.

До повноважень Верховної Ради України належить вирішення окремих індивідуально визначених питань, зокрема: встановлення і зміни меж районів і міст; погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) особливо цінних земель, обумовлене необхідністю здійснення законодавчим органом влади парламентського контролю за діяльністю органів виконавчої влади з питань використання особливо цінних земель та особливої їх охорони в межах, визначених ст. 85 (пункти 13, 33) Конституції України.

## **Стаття 7. Повноваження Верховної Ради Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин**

**До повноважень Верховної Ради Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин на території республіки належить:**

- а) розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад;**
- б) забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель;**
- в) погодження загальнодержавних програм використання та охорони земель, участь у їх реалізації в**

межах території Автономної Республіки Крим;

- г) затвердження та участь у реалізації республіканських програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель;
- д) координація діяльності районних і міських (міст республіканського значення) рад у галузі земельних відносин;
- е) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- є) координація здійснення контролю за використанням та охороною земель;
- ж) внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст;
- з) встановлення та зміна меж сіл, селищ, що не входять до складу відповідного району;
- и) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

**Конституція України. Стаття 133.** Систему адміністративно-територіального устрою України складають: Автономна Республіка Крим, області, райони, міста, райони в містах, селища і села.

Конституція України не встановлює республіканської форми власності на землю Автономної Республіки Крим (АР Крим). Це означає, що державні землі АР Крим не є об'єктом права власності АР Крим, вони є невід'ємною складовою частиною земель України. Згідно зі ст. 138 Конституції України до відання АР Крим належить розроблення, затвердження та реалізація програм АР Крим з питань раціонального природокористування, охорони довкілля - відповідно до загальнодержавних програм.

Повноваження АР Крим у галузі земельних відносин визначаються статтею 7 цього Кодексу і Конституцією АР Крим, прийнятою Верховною Радою АР Крим 21 жовтня 1998 р. і затвердженою Законом України від 23 грудня 1998 р. Оскільки згідно зі ст. 135 Конституції України нормативно-правові акти Верховної Ради АР Крим та рішення Ради міністрів АР Крим не можуть суперечити Конституції і законам України, то слід виходити з того, що повноваження Верховної Ради АР Крим у галузі земельних відносин здійснюються в межах повноважень, установлених цією статтею ЗК України. Такий принцип відтворений і в ст. 28 Конституції АР Крим.

Як і в інших регіонах, з метою спільної діяльності або для задоволення спільних виробничих чи соціальних потреб, можуть створюватися земельні ділянки спільної власності територіальних громад. Розпорядження такими спільними землями територіальних громад відповідно до цієї статті Кодексу належить до повноважень Верховної Ради АР Крим.

Верховна Рада АР Крим вживає законодавчих заходів щодо забезпечення реалізації державної політики у сфері використання та охорони земель, яка здійснюється Верховною Радою України і поширюється на всі землі України, в тому числі і на землі на території АР Крим, і яка відтворена в ЗК України, в інших законах про землю.

З метою забезпечення інтересів населення АР Крим Земельний кодекс визначає, що загальнодержавні програми використання та охорони земель приймаються Верховною Радою України за погодженням з Верховною Радою АР Крим, узгоджується також участь у їх реалізації в межах території АР Крим. Крім того, Верховна Рада АР Крим затверджує республіканські програми використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів (в тому числі бідними верствами населення та депортованими) та бере участь у їх реалізації.

До повноважень Верховної Ради АР Крим належить підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводяться органами виконавчої влади, зокрема Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів АР Крим, місцевими державними адміністраціями. При цьому питання про вилучення (вкуп) особливо цінних земель погоджується також з Верховною Радою України.

Координація Верховною Радою АР Крим діяльності районних і міських рад (міст республіканського значення), місцевих органів земельних ресурсів, контролю за використанням та охороною земель спрямована на реалізацію загальнодержавної політики у сфері земельних відносин і захист земельних прав громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави Україна в цілому. У повноваженнях Верховної Ради АР Крим з питань внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів і міст, а також у положенні про самостійне прийняття рішень щодо встановлення і зміни меж сіл і селищ простежується єдина для всієї України концепція вирішення питань територіального устрою районів і населених пунктів і розподіл між ними підконтрольних територій.

## **Стаття 8. Повноваження обласних рад у галузі земельних відносин**

**До повноважень обласних рад у галузі земельних відносин на території області належить:**

- а) розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад;
- в) забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель;
- г) погодження загальнодержавних програм використання та охорони земель, участь у їх реалізації на відповідній території;
- г) затвердження та участь у реалізації регіональних програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель;
- д) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- е) організація землеустрою;
- є) внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст;
- ж) встановлення та зміна меж сіл, селищ, що не входять до складу відповідного району, або у разі, якщо

- районна рада не утворена;
- з) вирішення земельних спорів;
- и) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

**Конституція України. Стаття 133.** До складу України входять: Автономна Республіка Крим, Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області, міста Київ та Севастополь.

Відповідно до статті 140 Конституції України місцеве самоврядування є правом територіальної громади - жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста - самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України. Місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою в порядку, встановленому законом, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи. Органами місцевого самоврядування, що представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ та міст, є районні та обласні ради.

Згідно пункту 21 статті 43 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до компетенції обласних рад належить вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин.

Не повторюючи зміст повноважень обласних рад, аналогічних повноваженням Верховної Ради АР Крим, викладених в попередньому коментарі, слід зауважити, що ЗК України (ст. 80) не відносить обласні і районні ради до суб'єктів права комунальної власності на землю. Такими суб'єктами є територіальні громади сіл, селищ, міст. Наділяючи обласну раду повноваженнями щодо розпорядження землями, що перебувають у спільній власності територіальних громад, Кодекс уповноважує її представляти спільні інтереси територіальних громад на земельні ділянки.

У свою чергу, обласна рада наділена такими повноваженнями, які не передбачені для Верховної Ради АР Крим: організацій землеустрою і вирішення земельних спорів. Землеустрій в Україні здійснюється державними та іншими землевпорядними організаціями за рахунок коштів Держбюджету України, місцевих бюджетів, а також коштів громадян. До повноважень обласної ради у справі організації землеустрою належить:

- визначення територій для містобудівних потреб;
- затвердження регіональних містобудівних програм і розпорядження з метою їх реалізації землями, що перебувають у спільній власності територіальних громад;
- встановлення та зміна меж сіл і селищ;
- внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення меж районів і міст;
- розподіл між районами і містами коштів з Держбюджету України і виділення для них коштів з обласного бюджету для фінансування землевпорядних робіт.

Важливого значення після прийняття нині діючого ЗК України набуває виділення обласними радами районним і міським радам коштів на проведення у процесі приватизації землевпорядних робіт щодо передачі у приватну власність громадян земельних ділянок у межах належних їм земельних часток (паїв) та видачі державних актів на право приватної власності на землю, що забезпечує реалізацію *прав та можливостей малозабезпечених (бідних) верств населення*.

Повноваження обласної ради у питаннях вирішення земельних спорів здійснюються в порядку, передбаченому ст. 158 ЗК України. Обласні ради як органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо визначення меж районів у містах.

## **Стаття 9. Повноваження Київської і Севастопольської міських рад у галузі земельних відносин**

**До повноважень Київської і Севастопольської міських рад у галузі земельних відносин на їх території належить:**

- а) розпорядження землями територіальної громади міста;
- б) передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу;
- в) надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
- г) вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності в порядку, передбаченому цим Кодексом;
- г) викуп земельних ділянок для суспільних потреб міста;
- д) припинення права користування земельними ділянками у випадках, передбачених цим Кодексом;
- е) прийняття рішення щодо звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок;
- є) підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводяться органами виконавчої влади;
- ж) встановлення та зміна меж сіл, селищ, районів у містах;
- з) організація землеустрою;
- и) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- і) здійснення контролю за використанням і охороною земель комунальної власності, додержанням зе-

мельного та екологічного законодавства;

- ї) обмеження, тимчасова заборона (зупинення) чи припинення використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами в разі порушення ними вимог земельного законодавства;
- й) інформування населення щодо надання, вилучення (викупу) земельних ділянок;
- к) внесення у встановленому порядку пропозицій до Верховної Ради України щодо встановлення та зміни меж міст;
- л) вирішення земельних спорів;
- м) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

**Конституція України. Стаття 133.** Міста Київ та Севастополь мають спеціальний статус, який визначається законами України.

Особливий правовий статус міста-героя Київ – столиці України та міста-героя Севастополь потребує наявності у Земельному кодексі окремої статті щодо повноважень відповідних рад. Крім Земельного кодексу, сучасний правовий статус Києва визначається Конституцією України, Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про основи містобудування», а також «Про столицю України — місто-герой Київ», а правовий статус міста Севастополь визначається Конституцією України, законами «Про місцеве самоврядування» та «Про основи містобудування». Але перелік їх повноважень щодо земельних питань суттєво не відрізняється від повноважень інших міських рад.

Стосовно земельних відносин населення міст Києва і Севастополя розглядається як територіальні громади, які є органами самоврядування і від імені яких виступають міські ради. У цих містах з районним поділом існують районні ради, які визначаються органами місцевого самоврядування. Суб'єктами права комунальної власності на землю виступають міські ради, а районні ради у цих містах мають особливий статус у земельних відносинах.

Перелік повноважень Київської і Севастопольської міських рад у сфері земельних відносин свідчить, що вони наділені повноваженнями органів територіальних громад щодо земель комунальної власності, зокрема розпорядження ними, передачі їх у власність громадян і юридичних осіб, надання у користування, вилучення і викупу для суспільних потреб міста, припинення права користування і прийняття рішення щодо звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок.

У разі, якщо особа, що самовільно зайняла земельну ділянку, не виконає рішення міської ради щодо її звільнення, то питання про повернення такої ділянки відповідно до ст. 212 (п. 3) ЗК України вирішується судом.

Як органи самоврядування, які виступають суб'єктом права власності на землю, міські ради цих міст наділені повноваженнями самостійно вирішувати питання про встановлення меж сіл, селищ і районів у цих містах, а також вносити в установленому порядку пропозиції до Верховної Ради України щодо встановлення та зміни меж цих міст.

Крім того, повноваження Київської і Севастопольської міських рад стосуються земель інших форм власності. До таких повноважень належить підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що здійснюється органами виконавчої влади; організація землеустрою і координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів; інформування населення щодо надання, вилучення (викупу) земельних ділянок.

До повноважень Київської і Севастопольської міських рад також належать: здійснення контролю за використанням і охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства; обмеження, тимчасова заборона (зупинення) чи припинення використання земельних ділянок громадянами та юридичними особами в разі порушення ними земельного та екологічного законодавства; видача документів про право власності і право користування землею; погодження проектів землеустрою; здійснення контролю за використанням проектів і схем землеустрою, проектів внутрішньогосподарського землеустрою, справляння плати за землю, вирішення земельних спорів, а також інших питань у галузі земельних відносин відповідно до названих та інших законів.

## **Стаття 10. Повноваження районних рад у галузі земельних відносин**

**До повноважень районних рад у галузі земельних відносин на території району належить:**

- а) розпорядження землями на праві спільної власності відповідних територіальних громад;
- в) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- г) забезпечення реалізації державної політики в галузі охорони та використання земель;
- г) організація землеустрою та затвердження землевпорядних проектів;
- д) внесення до Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних рад пропозицій щодо встановлення і зміни меж районів, міст;
- е) вирішення земельних спорів;
- е-1) встановлення та зміна меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району;
- е) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

У главі 4 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виписані практично однотипні повноваження районних і обласних рад, і в Земельному кодексі стаття 10 фактично послідовно відтворює положення статті 8 цього Закону.

Хоча районна рада не визнана суб'єктом права комунальної власності на землю, до її повноважень відповідно до цієї статті ЗК України належить розпорядження землями, що перебувають у спільній власності відповідних територіальних громад. До спільної власності можуть належати, зокрема, земельні ділянки, на яких розташовані спільні об'єкти

комунальної власності територіальних громад відповідного району (районна (спільна) хлібопекарня або птахофабрика, районна науково-дослідницька станція, інші комунальні підприємства та організації районного значення, а також при наявності спільні землі запасу району).

### Стаття 11. Повноваження районних у містах рад у галузі земельних відносин

**Повноваження районних у містах рад у галузі земельних відносин визначаються міськими радами.**

Районні у містах ради Земельним кодексом України не віднесені до суб'єктів права власності на комунальні землі, а тому Кодекс окремо не встановлює для них повноваження у галузі земельних відносин. Згідно зі ст. 41 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» питання організації управління районами в містах належить до компетенції міських рад.

Обсяг і межі повноважень районних у містах рад та їх виконання, у тому числі у галузі земельних відносин, визначаються відповідними міськими радами за узгодженням із районними у містах радами з урахуванням загальних інтересів та колективних потреб територіальних громад районів у містах, визначений міськими радами обсяг повноважень районних у місті рад та їх виконавчих органів не може змінюватися міською радою без згоди відповідної районної у місті ради протягом терміну дії даного її складу.

### Стаття 12. Повноваження сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин

**До повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить:**

- а) розпорядження землями територіальних громад;
- б) передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу;
- в) надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
- г) вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
- ґ) викуп земельних ділянок для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст;
- д) організація землеустрою;
- е) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- є) здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства;
- ж) обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства;
- з) підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок відповідно до цього Кодексу;
- и) встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом;
- і) інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок;
- ї) внесення пропозицій до районної ради щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст;
- й) вирішення земельних спорів;
- к) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

**Конституція України. Стаття 143.** Територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності; затверджують програми соціально-економічного та культурного розвитку і контролюють їх виконання; затверджують бюджети відповідних адміністративно-територіальних одиниць і контролюють їх виконання; встановлюють місцеві податки і збори відповідно до закону; забезпечують проведення місцевих референдумів та реалізацію їх результатів; утворюють, реорганізують та ліквідовують комунальні підприємства, організації і установи, а також здійснюють контроль за їх діяльністю; вирішують інші питання місцевого значення, віднесені законом до їхньої компетенції.

Статтю 142 Конституції України визначено, що матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, **земля**, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад. Тобто Конституція України, Земельний кодекс (стаття 83) інші закони визнають територіальні громади суб'єктом права комунальної власності на землю. У комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

Визначений коментованою статтею обсяг повноважень сільських, селищних, міських рад щодо розпорядження землями територіальних громад, передачі земельних ділянок у власність громадян та юридичних осіб, а також надання у користування відповідає наявним правам суб'єкта права власності на землю. Зазначені ради мають право володіти, користуватися і розпоряджатися землями комунальної власності у повному обсязі, встановленому для суб'єктів права власності цим Кодексом, Цивільним кодексом України, законами «Про місцеве самоврядування в Україні» тощо.

Як землевласник, територіальна громада через відповідну раду може передавати земельні ділянки із земель комунальної власності у власність громадян і юридичних осіб безоплатно (в разі приватизації майнових об'єктів комунальної власності і землі), а також за плату в усіх інших випадках із покладанням на нових власників обов'язків використовувати земельні ділянки за цільовим призначенням. Якщо продаж земельних ділянок, що перебувають у державній власності, здійснюють органи виконавчої влади, то земельних ділянок комунальної власності — органи місцевого самоврядування. Підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки є рішення сільської, селищної, міської ради. При цьому договір купівлі-продажу підлягає нотаріальному посвідченню, а документ про оплату є підставою для видачі державного акта на право власності на земельну ділянку та її державної реєстрації.

### **Земельний кодекс України. Стаття 83.** Право власності на землю територіальних громад

1. Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.
2. У комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

Для підприємств та інших юридичних осіб, заснованих на комунальній власності, земельні ділянки надаються місцевими радами у постійне користування, в тому числі на умовах оренди. Передача в оренду, тобто у тимчасове користування земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

### **Слід пам'ятати** про розділ X. Перехідні положення Земельного кодексу України частиною 12 якого встановлено:

До розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзацах другому та четвертому цього пункту) в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради з урахуванням вимог абзацу третього цього пункту, а за межами населених пунктів - відповідні органи виконавчої влади.

Тобто до розмежування земель місцевим радам державою делеговані повноваження щодо розпорядження землями державної власності в межах населених пунктів.

Відповідно до повноважень, визначених коментованою статтею ЗК України, сільські ради мають право викупу земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для суспільних потреб відповідно до ст. 146 Кодексу у випадках та в порядку, встановлених законом. Власник земельної ділянки не пізніше, ніж за один рік до майбутнього викупу має бути письмово попереджений радою, яка приймала рішення про її викуп. Викуп здійснюється за згодою її власника. За рішенням місцевих рад можуть бути вилучені для суспільних та всіх інших потреб земельні ділянки комунальної власності, надані цією радою у постійне користування. Порядок їх вилучення передбачений ст. 149 Кодексу. Земельні ділянки особливо цінних земель, що перебувають у комунальній власності, можуть вилучатися (викуповуватися) для будівництва об'єктів загальнодержавного значення і соціально-культурного призначення (ст. 150 ЗК України). Вилучення (викуп) зазначеної земельної ділянки здійснюється сільською, селищною, міською радою за погодженням з Верховною Радою України.

### **Земельний кодекс України. Стаття 158.** Органи, що вирішують земельні спори

3. Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів *щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.*

Крім того, до повноважень сільської ради належить підготовка висновків щодо вилучення земель державної власності і викупу земель приватної власності для суспільних потреб держави.

У зв'язку з тим, що до цього часу розмежування земель державної та комунальної власності не проведене, повноваження рад щодо земельних ділянок комунальної власності не застосовуються.

Повноваження місцевих рад в галузі організації землеустрою, координації діяльності місцевих органів земельних ресурсів, здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності мають здійснюватися відповідно до Законів України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про охорону земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель».

Сільські, селищні, міські ради як орган місцевого самоврядування без рішення суду не мають права втручатись у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою або встановлювати непередбачені законодавчими актами додаткові обов'язки чи обмеження. Вони наділені

повноваженнями щодо обмеження, тимчасової заборони (зупинення) використання земель громадянами чи юридичними особами лише в разі порушення ними вимог земельного законодавства (статті 143—145, 189 ЗК України).

Сільська, селищна, міська рада уповноважена інформувати населення з питань вилучення (викупу) та надання земельних ділянок. Ці повноваження зумовлені принципами демократичного управління справами територіальної громади, забезпечення прозорості щодо розпорядження землею як об'єктом комунальної власності.

Внесення пропозиції до районної ради щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст — одне із важливих повноважень сільської, селищної, міської ради, що має забезпечити захист інтересів населення з питань адміністративно-територіального устрою. До повноважень міської ради входить установлення та зміна меж районів у містах з районним поділом, як і питання організації управління районами в містах. Порядок вирішення цих питань міськими радами встановлений ст. 41 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Повноваження сільської, селищної, міської рад у питаннях вирішення земельних спорів спрямовані на забезпечення законності принципів місцевого самоврядування.

**Слід пам'ятати! Конституція України. Стаття 144.** Органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є *обов'язковими* до виконання на відповідній території.

Рішення органів місцевого самоврядування з мотивів їх невідповідності Конституції чи законам України зупиняються у встановленому законом порядку з одночасним зверненням до суду.

Громадяни і юридичні особи мають право на розгляд, зазначених у статті 158 Земельного кодексу України, земельних спорів органами місцевого самоврядування, а у разі не вирішення питання мають право на подання позову щодо розв'язання земельного спору безпосередньо до суду.

## ГЛАВА 3

# ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ В ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

### Стаття 13. Повноваження Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин

До повноважень Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин належить:

- а) розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом;
- б) реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель;
- в) викуп земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному законом;
- г) координація проведення земельної реформи;
- ґ) розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель;
- д) організація ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням і охороною земель та здійснення землеустрою;
- е) встановлення порядку проведення моніторингу земель;
- є) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Глава 3 Кодексу визначає повноваження органів виконавчої влади в галузі земельних відносин. Конституційною основою викладених тут положень є ч. 2 ст. 19 Конституції України, відповідно до якої органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Коментована стаття визначає повноваження в галузі земельних відносин Кабінету Міністрів України, який згідно статті 113 Конституції України є вищим органом у системі органів виконавчої влади. Правову основу для діяльності Кабінету Міністрів України складають Конституція України, Закон України «Про Кабінет Міністрів України» інші за Кабінет Міністрів виступає як державний орган, який координує хід земельної реформи, розробляє і забезпечує виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель, організовує ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням і охороною земель та здійснення землеустрою, встановлює порядок проведення моніторингу земель.

Разом з тим Кабінет Міністрів України виступає як суб'єкт розпорядження землями державної власності, що передбачає відчуження та передачу прав власності на земельні ділянки або передачу права користування на відповідний об'єкт. Крім того, він наділений повноваженнями викупу земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному законом.

Слід зазначити, що ще більше десятка статей Земельного кодексу України визначають окремі повноваження Кабінету Міністрів України у галузі земельних відносин, які будуть прокоментовані в подальшому.

### **Закон України «Про Кабінет Міністрів України»**

#### **Стаття 1.** Кабінет Міністрів України у системі органів державної влади України

1. Кабінет Міністрів України (Уряд України) є вищим органом у системі органів виконавчої влади.
2. Кабінет Міністрів України здійснює виконавчу владу безпосередньо та через міністерства, інші центральні органи виконавчої влади, Раду міністрів Автономної Республіки Крим та місцеві державні адміністрації, спрямовує та координує роботу цих органів.

#### **Стаття 2.** Основні завдання Кабінету Міністрів України

1. До основних завдань Кабінету Міністрів України належать:
  - 3) забезпечення проведення бюджетної, фінансової, цінової, інвестиційної, у тому числі амортизаційної, податкової, структурно-галузевої політики; політики у сферах праці та зайнятості населення, соціального захисту, охорони здоров'я, освіти, науки культури, охорони природи, екологічної безпеки і природокористування;
  - 4) розроблення і виконання загальнодержавних програм економічного, науково-технічного, соціального, культурного розвитку, охорони довкілля, а також розроблення, затвердження і виконання інших державних цільових програм;
  - б) забезпечення рівних умов для розвитку всіх форм власності; здійснення управління об'єктами державної власності відповідно до закону;
  - 9) спрямування та координація роботи міністерств, інших органів виконавчої влади;
  - 10) виконання інших функцій, визначених Конституцією та законами України, актами Президента України.

### **Стаття 14. Повноваження центрального органу виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів у галузі земельних відносин**

До повноважень центрального органу виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів у галузі земельних відносин належить:

- а) участь у розробленні та реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель;
- б) організація моніторингу земель;
- в) участь у розробці нормативних документів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів;
- г) здійснення державної екологічної експертизи землекористування;
- г) внесення пропозицій щодо формування державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель;
- д) здійснення міжнародного співробітництва з питань охорони земель;
- е) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

### **Стаття 15. Повноваження центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин**

До повноважень центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин належить:

- а) внесення пропозицій про формування державної політики у галузі земельних відносин і забезпечення її реалізації;
- б) координація робіт з проведення земельної реформи;
- в) участь у розробленні та реалізації загальнодержавних, регіональних програм використання та охорони земель;
- г) ведення державного земельного кадастру, в тому числі державної реєстрації земельних ділянок;
- г) здійснення землеустрою і державного контролю за його проведенням, моніторингу земель відповідно до закону;
- д) здійснення державної експертизи програм і проектів з питань землеустрою, державного земельного кадастру, охорони земель, реформування земельних відносин, а також техніко-економічних обґрунтувань цих програм і проектів;
- е) розроблення економічного і правового механізму регулювання земельних відносин;
- є) участь у розробленні та здійсненні заходів щодо розвитку ринку земель;
- ж) здійснення міжнародного співробітництва в галузі земельних відносин;
- з) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону;

Повноваження центрального органу виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів та центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин, які викладені у статтях 14 та 15, полягають в участі у розробленні та реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони



земель, внесенні пропозицій щодо формування державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель та у галузі земельних відносин, здійсненні міжнародного співробітництва відповідно з питань охорони земель та в галузі земельних відносин. Зазначені органи виконавчої влади здійснюють відповідно державну екологічну експертизу землекористування та державну експертизу програм і проектів з питань землеустрою, державного земельного кадастру, охорони земель, реформування земельних відносин, а також техніко-економічних обґрунтувань цих програм і проектів.

Крім того, на центральний орган виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів покладено організацію моніторингу земель та участь у розробці нормативних документів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів, а на центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів покладено координацію робіт з проведення земельної реформи, ведення державного земельного кадастру, в тому числі державної реєстрації земельних ділянок, здійснення землеустрою і державного контролю за його проведенням, моніторингу земель відповідно, розроблення економічного і правового механізму регулювання земельних відносин, участь у розробленні та здійсненні заходів щодо розвитку ринку земель.

Ці повноваження зазначені органи виконують відповідно до Законів України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про землеустрій» та «Про Державний земельний кадастр».

#### **Стаття 16. Повноваження Ради міністрів Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин**

**До повноважень Ради міністрів Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин належить:**

- а) розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом;**
- б) участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і республіканських програм з питань використання та охорони земель;**
- в) координація здійснення землеустрою і державного контролю за використанням та охороною земель;**
- г) підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок;**
- ґ) викуп земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному законом;**
- д) здійснення контролю за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок;**
- е) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.**

#### **Стаття 17. Повноваження місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин**

**До повноважень місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин належить:**

- а) розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом;**
- б) участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель;**
- в) координація здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель;**
- г) підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок;**
- ґ) викуп земельних ділянок для суспільних потреб у межах, визначених законом;**
- д) підготовка висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст;**
- е) здійснення контролю за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок;**
- є) координація діяльності державних органів земельних ресурсів;**
- ж) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.**

Стаття 136 Конституції України встановлює, що Урядом АР Крим є Рада міністрів АР Крим. Повноваження Ради міністрів АР Крим визначається Конституцією АР Крим. Відповідно до п. 1 ст. 35 Конституції АР Крим Рада міністрів АР Крим, як орган виконавчої влади АР Крим, самостійно здійснює виконавчі функції і повноваження з питань, віднесених до відання АР Крим Конституцією України, Конституцією АР Крим і законами України. Відповідно до п. 3 цієї статті Рада міністрів АР Крим здійснює також державні виконавчі функції і повноваження, делеговані законами України відповідно до Конституції України.

Згідно з п. 1 ст. 38 Конституції АР Крим Рада міністрів АР Крим здійснює виконавчі функції та повноваження з питань, віднесених до самостійного відання АР Крим, а також здійснює державні виконавчі функції, делеговані відповідно до Конституції України. Пункт 2 цієї статті встановлює, що Рада міністрів АР Крим здійснює виконавчі функції і повноваження, віднесені до самостійного відання АР Крим, зокрема, з питань землеустрою, лісового господарства, водогосподарського будівництва і зрошуваного землеробства, житлово-комунального господарства і благоустрою, архітектури і містобудування.

Відповідно до ст. 118 Конституції України виконавчу владу в областях і районах, містах Києві та Севастополі здійснюють місцеві державні адміністрації. На виконання цих конституційних положень було прийнято Закон України «Про місцеві державні адміністрації». Місцева державна адміністрація є місцевим органом виконавчої влади і входить до системи органів виконавчої влади.

Зазначені у статтях 16 та 17 органи виконавчої влади у встановлених законом випадках можуть виступати суб'єктами права власності на землі державної власності. Розпорядження такими землями здійснюється у формі продажу земельної ділянки новому власнику або передачі її у власність чи в оренду, а також в постійне користування. Ці органи також уповноважені викупати земельні ділянки для суспільних потреб у межах, визначених законом. Крім того, у разі надання або вилучення (викупу) земельної ділянки Верховною Радою України чи вищестоящим органом виконавчої влади, зазначені органи надають висновки щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок.

#### **Земельний кодекс України Стаття 84. Право власності на землю держави**

1. У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.
2. 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, державних органів приватизації відповідно до закону.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим та місцеві державні адміністрації беруть участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель, координують здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель, здійснюють контроль за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок.

Крім того місцеві державні адміністрації координують діяльність державних органів земельних ресурсів.

#### **Стаття 17-1. Повноваження державних органів приватизації у галузі земельних відносин**

**Державні органи приватизації здійснюють продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації.**

Ці повноваження державних органів приватизації у галузі земельних відносин з'явилися у Земельному кодексі України у грудні 2005 року з метою надання органу державної виконавчої влади повноважень по продажу земельних ділянок разом з об'єктами що них розташовані у разі їх приватизації.

Статус Фонду державного майна України та його повноваження при приватизації державного майна визначений в Законах України «Про Фонд державного майна України» та «Про приватизацію державного майна»

#### **Закон України «Про Фонд державного майна України» Стаття 1. Статус Фонду державного майна України**

1. Фонд державного майна України є центральним органом виконавчої влади із спеціальним статусом, що реалізує державну політику у сфері приватизації, оренди, використання та відчуження державного майна, управління об'єктами державної власності, у тому числі корпоративними правами держави щодо об'єктів державної власності, що належать до сфери його управління, а також у сфері державного регулювання оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності.

Фонд державного майна України відповідальний перед Президентом України.

Діяльність Фонду державного майна України спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України.

Стаття 6. Система державних органів приватизації

1. Фонд державного майна України здійснює свої повноваження безпосередньо і через регіональні відділення в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві і Севастополі та представництва у районах та містах, створених Фондом державного майна України, у разі необхідності.

Представництва підпорядковуються регіональним відділенням.

Фонд державного майна України, регіональні відділення та представництва становлять єдину систему державних органів приватизації.

Згідно статті 5 Закону України «Про приватизацію державного майна» до об'єктів державної власності, що підлягають приватизації, належать підприємства як єдині майнові комплекси, у тому числі разом із земельними ділянками державної власності, на яких вони розташовані; об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, у тому числі разом із земельними ділянками державної власності, на яких вони розташовані; окреме індивідуально визначене майно, у тому числі разом із земельними ділянками державної власності, на яких це майно розташовано; акції (частки, паї), що належать державі у статутному капіталі господарських товариств, інших господарських організацій та підприємств, заснованих на базі об'єднання майна різних форм власності; об'єкти соціально-культурного призначення, у тому числі разом із земельними ділянками державної власності, на яких вони розташовані, крім тих, що не підлягають приватизації.

Відповідно до статті 7 цього ж закону державну політику у сфері приватизації здійснюють Фонд державного майна України, його регіональні відділення та представництва у районах і містах, органи приватизації в Автономній Республіці

Крим, що становлять єдину систему державних органів приватизації в Україні. Державні органи приватизації у межах своєї компетенції здійснюють серед інших такі повноваження:

- продають майно, що перебуває у державній власності, в процесі його приватизації, включаючи майно ліквідованих підприємств, об'єктів незавершеного будівництва та колишнє військове майно, що набуло статусу цивільного, а також акції (частки, паї), що належать державі у майні господарських товариств;
- вносять земельні ділянки державної власності до статутного капіталу господарських товариств відповідно до законодавства;
- здійснюють продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації.

# ЗЕМЛІ УКРАЇНИ

Всі землі в межах території України складають одне ціле – землі України. До земель України належать також острови та землі, зайняті водними об'єктами.

Розділом II ЗК України передбачений поділ земель України на категорії залежно від їх цільового призначення та надано детальну характеристику кожній із них.

### Категорії земель (за цільовим призначенням)

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;
- землі лісгосподарського призначення;
- землі водного фонду;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

## ГЛАВА 4

# СКЛАД ТА ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ

### Стаття 18. Склад земель

1. До земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії.
2. Категорії земель України мають особливий правовий режим.
3. Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни.

1. Частиною 1 коментованої статті по суті визначено, що *основною ознакою належності земель до земель України є їх знаходження в межах території України*. В тому числі до земель України належать острови та землі, зайняті водними об'єктами.

Землі в межах території України поділені на категорії за їх цільовим призначенням.

2. Кожна категорія земель має особливий правовий режим. Перелік категорій земель наведений у ст. 19 ЗК України, а особливості кожної окремої категорії земель розкрито у главах 5-13 ЗК України (*див. коментар до статей гл. 5-13 ЗК України*).

3. Крім земель, розташованих в межах території України, Україна може мати також земельні ділянки за межами її території. Такі земельні ділянки належать Україні на праві державної власності. Крім того, слід звернути увагу, що правовий режим земельних ділянок за межами території України, регулюється законодавством відповідної іноземної країни.

Придбання у власність України земельних ділянок за межами її території можливе, наприклад, для розміщення дипломатичних представництв або інших, прирівняних організацій.

### Стаття 19. Категорії земель

1. Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:
  - а) землі сільськогосподарського призначення;
  - б) землі житлової та громадської забудови;
  - в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
  - г) землі оздоровчого призначення;
  - г) землі рекреаційного призначення;
  - д) землі історико-культурного призначення;
  - е) землі лісгосподарського призначення;
  - є) землі водного фонду;
  - ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.
2. Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

1. В коментованій статті наведений перелік категорій, на які поділяються землі України. Критерієм поділу земель України на категорії є їх цільове призначення. Саме цільове призначення земельної ділянки впливає на обсяг прав і обов'язків суб'єктів земельних відносин.

Для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у державному земельному кадастрі та для ведення обліку земель та формування звітності із земельних ресурсів, Державним комітетом України із земельних ресурсів було затверджено *Класифікацію видів цільового призначення земель* із визначенням кодів цільового призначення земель (Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 01.11.2010 за № 1011/18306).

2. Відповідно до ч. 2 коментованої статті земельні ділянки, які не використовуються та не перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, перебувають у запасі.

При чому, звертаємо увагу, що землі запасу не є окремою категорією земель.

Земельні ділянки, які не використовуються або не перебувають у власності, автоматично переходять до земель запасу, що не потребує від органу влади прийняття окремих рішень.

## Стаття 20. Встановлення та зміна цільового призначення земель

1. Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.
2. Зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (випуск) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.
3. Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.
4. Зміна цільового призначення земель, зайнятих лісами, провадиться з урахуванням висновків органів виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища та лісового господарства.
5. Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.  
Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 цього Кодексу.  
Земельні ділянки, що належать до земель оборони, використовуються виключно згідно із Законом України «Про використання земель оборони».

Коментована стаття закріплює положення про те, що віднесення земель України до конкретної категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування.

Зміна цільового призначення земель теж провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (випуск) земель і затверджують проекти землеустрою.

Порядок зміни цільового призначення земельних ділянок з ініціативи громадян та юридичних осіб визначено постановою Кабінету Міністрів України від 11.04.2002 № 502 «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб».

Загалом процедура зміни цільового призначення земельної ділянки виглядає таким чином.

Для зміни цільового призначення земельної ділянки її власник має подати заяву (клопотання) про надання дозволу на підготовку проекту відведення земельної ділянки:

- до сільської, селищної, міської ради (якщо земельна ділянка розташована в межах населеного пункту), або
- до районної державної адміністрації (якщо земельна ділянка розташована за межами населеного пункту).

До заяви (клопотання) необхідно додати такі документи:

- копію державного акта на право власності на земельну ділянку;
- громадянин – власник земельної ділянки – копію паспорта (серія, номер паспорта, коли і ким виданий та місце проживання);
- довідку з районного відділу земельних ресурсів та з районного відділу архітектури й будівництва про встановлені обмеження (обтяження) на використання земельної ділянки та земельні сервітути;
- обґрунтування необхідності зміни цільового призначення земельної ділянки.

Місцева рада або районна державна адміністрація розглядає заяву (клопотання) й документи, що додаються, та приймає рішення про надання дозволу на підготовку проекту відведення земельної ділянки.

Для зміни цільового призначення земельної ділянки *необхідно розробити проект відведення земельної ділянки.*

Для підготовки проекту відведення земельної ділянки особа, зацікавлена в зміні цільового призначення земельної ділянки, має укласти з землевпорядною організацією договір на складання проекту відведення земельної ділянки.

Також земельпорядною організацією може бути будь-яка державна чи приватна земельпорядна організація, яка має ліцензію на виконання земельпорядних та землеоціночних робіт та ліцензію на виконання геодезичних робіт.

Нововиготовлений проект відведення земельної ділянки погоджується з:

- органом земельних ресурсів;
- природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами;
- органом містобудування й архітектури;
- органом охорони культурної спадщини.

Крім того, деякі проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок підлягають обов'язковій державній експертизі, що здійснюється відповідно до ч. 3 ст. 186 ЗК України, Закону України «Про державну земельпорядну експертизу земельпорядної документації».

Також ч. 4 коментованої статті визначено, що зміна цільового призначення земель, зайнятих лісами, провадиться з урахуванням висновків органів виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища та лісового господарства.

Після отримання зазначених погоджень (та у разі необхідності, проходження державної експертизи) особа, що бажає змінити цільове призначення земельної ділянки, подає погоджені проектні матеріали до відповідного органу влади (міської ради або районної державної адміністрації) для прийняття рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Місцева рада або районна держадміністрація розглядає подані проектні матеріали та приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Певні особливості у разі зміни цільового призначення земельних ділянок при створенні об'єктів природоохоронного призначення визначені Законом України «Про природно-заповідний фонд України», а у разі зміни цільового призначення земельних ділянок при створенні об'єктів історико-культурного призначення слід враховувати особливості, встановлені Законом України «Про охорону культурної спадщини».

На особливу увагу заслуговує ч. 5 коментованої статті, яка закріпила, що власник або користувач самостійно визначає види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель. Дана норма має досить важливе значення для громадян, адже закріпила, що *земельна ділянка може використовуватися власником або користувачем у будь-який спосіб, що відповідає категорії земельної ділянки*. При цьому, авжеж, необхідно враховувати містобудівну документацію, наявність зон із особливим режимом використання тощо. Виключення із цього правила становить використання земель сільськогосподарського призначення та земель оборони.

### Стаття 21. Наслідки порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель

**Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для:**

- а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;**
- б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;**
- в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;**
- г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.**

Коментованою статтею визначено наслідки, які наступають у разі порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки.

На практиці такі порушення найчастіше пов'язані з самовільним використанням земельних ділянок не за їх цільовим призначенням та без проходження процедури зміни цільового призначення земельних ділянок.

Коментованою статтею визначено наступні наслідки порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки.

- *Визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам (п «а» ч. 1).*

У такому випадку визнання недійсним рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування про надання (передачу) земельної ділянки громадянам або юридичним особам призведе до ситуації, коли останні втратять право власності на земельну ділянку, що була передана їм на підставі рішення, що визнане недійсним (*див. коментар до ст. 152 ЗК України*).

- *Визнання недійсними угод щодо земельних ділянок (п «б» ч. 1).*

Див. коментар до ст. 210 ЗК України.

- *Відмова в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною (п «в» ч. 1).*

Порядок здійснення реєстрації земельних ділянок визначений ст. 202 ЗК України (*див. коментар до ст. 202 ЗК України*).

- *Притягнення до відповідальності громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель (п «г» ч. 1).*

У разі порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки за наявності певних умов може наступати кримінальна (ст.ст. 239, 254, 364, 366 КК України), адміністративна (ст.ст. 52, 52 КУпАП), дисциплінарна, цивільна, господарська відповідальність.

## ГЛАВА 5

# ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

### Стаття 22. Визначення земель сільськогосподарського призначення та порядок їх використання

1. Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.
2. До земель сільськогосподарського призначення належать:
  - 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 лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).
3. Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування:
  - а) громадянам - для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокошіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
  - б) сільськогосподарським підприємствам – для ведення 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 ведення сільського господарства;
  - г) несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян - для ведення підсобного сільського господарства;
  - г) оптовим ринкам сільськогосподарської продукції - для розміщення власної інфраструктури.
4. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва використовуються відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель.
5. Землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

1. Землі сільськогосподарського призначення є окремою категорією земель України та складають досить велику частку в складі земельного фонду України.

Частиною 1 коментованої статті, по суті, дано визначення поняттю «землі сільськогосподарського призначення» та встановлено, з якою метою землі даної категорії можуть використовуватися.

2. Враховуючи те, що землі сільськогосподарського призначення різняться за характером використання та своїми властивостями їх поділено на дві великі групи:

- сільськогосподарські угіддя

*рілля* – землі, які використовуються для вирощування сільськогосподарських культур;

*багаторічні насадження* – сільськогосподарські угіддя, на яких вирощуються плодові насадження деревного або кущового типу (сад, виноградник, ягідник, плодовий розплідник, плантації та інші);

*сіножаті* – сільськогосподарські угіддя, на яких вирощується трав'яниста рослинність для вигодівлі худоби;

*пасовища* – сільськогосподарські угіддя, на яких вирощується трав'яниста рослинність для випасання худоби;

*перелоги* – сільськогосподарські угіддя, які втратили родючість та тимчасово виведені з сільськогосподарського обробітку з метою природного відновлення родючості ґрунтів.

Найбільшу частку у складі сільськогосподарських угідь займає рілля, яка складає близько 78 %.

- несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

3. Частиною 3 коментованої статті закріплено особливості щодо передачі у власність та користування землями сільськогосподарського призначення різними суб'єктами, відповідно до якої *землі сільськогосподарського призначення передаються у власність або надаються у користування наступним суб'єктам земельних відносин:*

- громадянам (п. «а» ч. 3) - для ведення особистого селянського господарства (на підставі ст. 33 ЗК України), садівництва (на підставі ст. 35 ЗК України), городництва (на підставі ст. 36 ЗК України), сінокошіння та випасання худоби (на

підставі ст. 34 ЗК України), ведення товарного сільськогосподарського виробництва (наприклад, шляхом ведення фермерського господарства відповідно до ст.ст. 31, 32 ЗК України);

- сільськогосподарським підприємствам (п. «б» ч. 3) - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (відповідно до ст.ст. 24, 28 ЗК України);
- сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам (п. «в» ч. 3) - для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства (здійснюється відповідно до порядку, визначеного ст.ст. 24, 28 ЗК України);
- несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян (п. «г» ч. 3) - для ведення підсобного сільського господарства (на підставі ст. 37 ЗК України);
- оптовим ринкам сільськогосподарської продукції (п. «г» ч. 3) - для розміщення власної інфраструктури.

4. Частина 4 коментованої статті передбачає, що ведення товарного сільськогосподарського виробництва повинно відбуватися на підставі проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.

Порядок розробки таких проектів визначається постановою Кабінету Міністрів України від 02.11.2011 № 1134 «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь».

В той же час, звертаємо увагу, що відповідно до п. 18 Розділу X «Перехідні положення» ЗК України *необхідність розробки проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, на період до 01 січня 2015 року поширюються лише на тих власників і землекористувачів, які використовують земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею більш як 100 гектарів.*

5. Частина 5 коментованої статті встановлює обмеження для іноземців, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземних держав щодо можливості отримання у приватну власність землі сільськогосподарського призначення. За загальним правилом, право приватної власності на землі сільськогосподарського призначення можуть набувати лише громадяни України та юридичні особи України.

В той же час, виняток із цього правила встановлено ст.ст. 81, 82 ЗК України, де передбачено, що іноземні громадяни, особи без громадянства, іноземні юридичні особи можуть отримати у спадщину землі сільськогосподарського призначення. Проте зазначені суб'єкти зобов'язані протягом одного року з моменту набуття права власності на земельну ділянку здійснити її відчуження.

## Стаття 23. Пріоритетність земель сільськогосподарського призначення

- 1. Землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання.**
- 2. Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру.**
- 3. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.**
- 4. Лінії електропередачі і зв'язку та інші комунікації проводяться головним чином вздовж шляхів, трас тощо.**

Коментована стаття закріплює положення, спрямовані на збереження фонду сільськогосподарських земель України та кореспондує з ч. 1 ст. 164 ЗК України, яка передбачає захист сільськогосподарських угідь від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб.

Положення коментованої статті слід розуміти так, що у випадку конкуренції способів використання певної земельної ділянки сільськогосподарського призначення між двома заявниками, перевага має надаватися тому, хто збирається використовувати її для виробництва (виращування) сільськогосподарської продукції.

Вважаємо, що вимога щодо переважного надання земель, придатних для потреб сільського господарства, для сільськогосподарського використання, в основному стосується тих земель сільськогосподарського призначення, що належать до земель запасу, але не виключно. Це може стосуватися також земель сільськогосподарського призначення, що належать на праві приватної власності громадян.

По суті положення вказаної статті можуть використовуватися на користь громадян України, коли мова буде йти про необхідність будівництва об'єктів, передбачених частинами 3, 4 коментованої статті, на земельних ділянках, що належать громадянам на праві приватної власності, та вилученням у зв'язку з цим у останніх земельних ділянок для суспільних потреб.

В той же час, слід мати на увазі, *норми даної статті мають лише рекомендаційний характер для органів влади та не є обов'язковими для застосування.*



**Стаття 24. Земельні ділянки державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій**

1. Державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям надаються земельні ділянки із земель державної і комунальної власності у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва.
2. Державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи і організації можуть орендувати земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб.
3. У разі ліквідації державного чи комунального підприємства, установи, організації землі, які перебувають у їх постійному користуванні, за рішенням відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування переводяться до земель запасу або надаються іншим громадянам та юридичним особам для використання за їх цільовим призначенням, а договори оренди земельних ділянок припиняються.

Коментована стаття присвячена визначенню особливостей правового статусу земельних ділянок державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

Частиною 3 даної статті передбачено наслідки ліквідації державного чи комунального сільськогосподарського підприємства, установи чи організації, що мають значення для громадян України. А саме, визначено, що *ліквідація таких підприємств тягне за собою припинення укладеного з таким підприємством договору оренди земельної ділянки*. Дане положення кореспондує з п. «в» ч. 1 ст. 141 ЗК України та ст. 31 Закону України «Про оренду землі».

Інші положення коментованої статті по суті не стосуються прав та обов'язків громадян України у сфері земельних відносин.

**Стаття 25. Приватизація земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій**

1. При приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).
2. Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій.
3. Землі у приватну власність особам, зазначеним у частині першій цієї статті, передаються безоплатно.
4. Площа земель, що передаються у приватну власність, становить різницю між загальною площею земель, що перебували у постійному користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, і площею земель, які залишаються у державній чи комунальній власності (лісогосподарське призначення, водний фонд, резервний фонд).
5. Особи, зазначені у частині першій цієї статті, мають гарантоване право одержати свою земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості).
6. При обчисленні розміру земельної частки (паю) враховуються сільськогосподарські угіддя, які перебували у постійному користуванні державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, за винятком земель, що залишаються у державній та комунальній власності. Загальний розмір обчисленої для приватизації площі сільськогосподарських угідь поділяється на загальну кількість осіб, зазначених у частині першій цієї статті.
7. Вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) працівників відповідних підприємств, установ і організацій та пенсіонерів з їх числа є рівними.  
Розміри земельних ділянок, що виділяються для працівників державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, не можуть перевищувати норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства.
8. Внутрігосподарські шляхи, господарські двори, полезахисні лісосмуги та інші захисні насадження, гідротехнічні споруди, водойми тощо можуть бути відповідно до цього Кодексу передані у власність громадян, сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, що створені колишніми працівниками державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.
9. Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у процесі приватизації створюють резервний фонд земель за погодженням його місця розташування з особами, зазначеними в частині першій цієї статті, у розмірі до 15 відсотків площі усіх сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій.
10. Резервний фонд земель перебуває у державній або комунальній власності і призначається для подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням.

Коментованою статтею визначено порядок приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. Частиною першою вказаної статті передбачено, що до суб'єктів, що мають право на приватизацію таких земель, належать:

працівники цих підприємств, установ та організацій;

- працівники державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради;
- пенсіонери з їх числа.

Відповідно до ч. 3 ст. 118 ЗК України громадяни - працівники державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, *повинні звернутися з клопотанням про приватизацію цих земель до відповідного органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади.*

Враховуючи те, що законом не встановлено мінімальну кількість осіб, які повинні звернутися з таким клопотанням, теоретично можна припустити, що клопотання також можуть подаватися кожним окремо працівником підприємства.

Відповідний *орган місцевого самоврядування або орган виконавчої влади розглядає клопотання і надає дозвіл підприємствам, установам та організаціям на розробку проекту приватизації земель. Строк для прийняття такого рішення органом місцевого самоврядування або органу виконавчої влади становить один місяць.*

На підставі винесеного рішення *землевпорядною організацією здійснюється розробка проекту приватизації земель, яка відповідно до Закону України «Про землеустрій» підлягає погодженню та затвердженню.*

Після цього суб'єкти, визначені ч. 1 коментованої статті, мають право замовити здійснення перенесення меж земельних ділянок в натуру (на місцевість) та звернутися за реєстрацією прав власності на земельні ділянки.

*Приватизація земельних ділянок працівниками державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерами з їх числа здійснюється безоплатно.* Однак, необхідно мати на увазі, що зацікавлені особи в приватизації земельних ділянок повинні оплатити вартість землевпорядних робіт, необхідних для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості).

Кожний працівник, в тому числі пенсіонер, державного або комунального сільськогосподарського підприємства, установи чи організації має право на отримання земельної ділянки у *розмірі земельної частки (паю).* Розмір земельної частки (паю) визначається в умовних кадастрових гектарах та являє собою умовну, розрахункову площу землі. *Розмір земельної частки (паю) працівників одного підприємства, установи та організації є однаковим.* Він визначається шляхом поділу обчисленої для приватизації площі сільськогосподарських угідь на кількість осіб, які мають право на приватизацію відповідно до ч. 1 коментованої статті.

При цьому, слід мати на увазі, що *розмір земельної ділянки, що виділяються для працівників культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерів з їх числа не може перевищувати 2 гектарів* (норма безоплатної передачі земельних ділянок громадянам для ведення особистого селянського господарства відповідно до ст. 121 ЗК України, ст. 5 Закону України «Про особисте селянське господарство»).

В той же час, приватизації підлягають не всі землі державного чи комунального сільськогосподарського підприємства, установи чи організації.

Приватизації не підлягають землі лісового та водного фонду. Крім того, частиною 9 коментованої статті визначено, що частина сільськогосподарських угідь таких підприємств, установ та організацій підлягає виділенню у так званий резервний фонд. Землі, виділені в резервний фонд, залишаються у державній чи комунальній власності. Такий резервний фонд створюється у розмірі до 15 відсотків площі усіх сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій. Конкретний розмір резервного фонду земель встановлюється відповідними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування. Місце розташування земель, що включаються до резервного фонду, повинно погоджуватися з працівниками цих підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерами з їх числа. В той же час, законом не визначено спосіб здійснення такого погодження.

### **Стаття 26. Використання земельних ділянок з меліоративними системами**

**Земельні ділянки, одержані громадянами внаслідок приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, на яких розташовані та функціонують меліоративні системи, використовуються спільно на підставі угоди. У разі відсутності згоди щодо спільного використання зазначених земельних ділянок питання вирішується в судовому порядку.**

Коментована стаття присвячена збереженню та забезпеченню функціонування меліоративних систем, що розташовані на земельних ділянках, одержаних громадянами внаслідок приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств. *Меліоративні системи покликані забезпечувати подачу, розподіл та відведення води на землях.*

Правове регулювання відносин, що виникають у процесі проведення меліорації земель здійснюється на підставі Закону України «Про меліорацію земель».

Коментованою статтею визначено, що після приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств використання меліоративних систем здійснюється громадянами на підставі угод. У разі відсутності згоди щодо спільного використання зазначених земельних ділянок питання вирішується в судовому порядку.

Проте, враховуючи, що приватизація земель відбувалася між сотнями осіб, укладення такої угоди фактично стає неможливим. А тому положення даної статті по суті не знайшло свого практичного застосування.

**Стаття 27. Збереження права на землю сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, особистих селянських і фермерських господарств**

**Сільськогосподарські підприємства, установи та організації, особисті селянські і фермерські господарства, які об'єднуються в асоціації та інші організаційно-правові форми, зберігають право на свої земельні ділянки, якщо інше не передбачено договором.**

Положення даної статті кореспондує з ч. 2 ст. 123 ГК України, відповідно до якого майно передається об'єднанню на основі установчого договору чи рішення про утворення об'єднання.

В той же час, при об'єднанні в асоціації або інші організаційно-правові форми підприємства, визначені в коментованій статті, можуть не передавати жодне майно, в тому числі земельні ділянки, та зберігати право власності на них.

**Стаття 28. Земельні ділянки сільськогосподарських підприємств**

- 1. Сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, крім державних і комунальних, землі сільськогосподарського призначення можуть належати на праві власності.**
- 2. Право власності на землю цих підприємств може набуватися шляхом внесення до статутного капіталу земельних ділянок їх засновників та придбання земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.**
- 3. Реалізація права власності на землю зазначеними сільськогосподарськими підприємствами здійснюється відповідно до закону.**

Коментована стаття визначає права, на підставі яких можуть набуватися земельні ділянки сільськогосподарськими підприємствами.

Громадяни України, як засновники сільськогосподарських підприємств, можуть вносити до статутного капіталу таких підприємств земельні ділянки, що належать їм на праві приватної власності. При цьому, необхідно мати на увазі, що після передачі у статутний капітал сільськогосподарського підприємства земельних ділянок, право власності на земельні ділянки належить такому сільськогосподарському підприємству, та у разі ліквідації підприємства підлягає розподілу між усіма його засновниками відповідно до норм чинного законодавства, а не лише повертається до тієї особи, якою було внесено до статного капіталу.

**Стаття 29. Визначення місця розташування земельних ділянок громадян при ліквідації сільськогосподарських підприємств, установ та організацій**

- 1. При ліквідації сільськогосподарських підприємств, установ та організацій переважне право на отримання земельних ділянок поруч з населеними пунктами мають власники земельних часток (паїв), які проживають у цих населених пунктах.**
- 2. Місце розташування земельних ділянок визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування відповідно до землепорядних проектів, які затверджуються зборами власників земельних часток (паїв).**

Частина перша коментованої статті закріплює переважне право власників земельних часток (паїв) отримати у власність земельні ділянки поруч з населеними пунктами, в яких вони проживають.

Положення даної норми досить неконкретизоване, адже в ньому використане досить неоднозначне поняття «поруч з населеними пунктами». Крім того, враховуючи те, що більшість осіб, яким належать права на земельну частку (пай), проживають в найближчих населених пунктах, дана норма по суті не набуває великого значення при розробці проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), в якому визначається місце розташування кожної окремої земельної ділянки.

Розробка, погодження та затвердження таких проектів здійснюється відповідно до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Крім того, частина друга коментованої статті закріплює, що проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) також підлягають затвердженню зборами власників земельних часток (паїв).

**Стаття 30. Розподіл несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств**

- 1. При ліквідації сільськогосподарських підприємств несільськогосподарські угіддя, що перебували у їх власності, розподіляються відповідно до установчих документів цих підприємств або за згодою власників земельних часток (паїв). У разі недосягнення згоди це питання вирішується в судовому порядку.**
- 2. Земельні ділянки державної і комунальної власності, які перебували у користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, що ліквідуються, включаються до земель запасу або передаються у власність чи користування відповідно до цього Кодексу.**

Коментована стаття визначає порядок розподілу несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств. При цьому слід також керуватися нормами цивільного та господарського законодавства, що визначають порядок розподілу майна у разі ліквідації підприємств та враховувати, що таке майно (в тому числі земельні ділянки) може бути розподілене лише після задоволення всіх вимог кредиторів, що здійснюється в порядку, визначеному чинним в Україні законодавством.

Також слід мати на увазі, що порядок розподілу несільськогосподарських угідь, визначений коментованою статтею, може використовуватися лише в тих випадках, коли ліквідація сільськогосподарського підприємства відбулася після 01 січня 2002 року (після набрання чинності ЗК України).

### Стаття 31. Землі фермерського господарства

- 1. Землі фермерського господарства можуть складатися із:**
  - а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;**
  - б) земельних ділянок, що належать громадянам - членам фермерського господарства на праві приватної власності;**
  - в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.**
- 2. Громадяни - члени фермерського господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю).**

1. Основні засади створення та діяльності фермерських господарств в Україні визначено Законом України «Про фермерське господарство».

Відповідно до ст. 1 вказаного Закону *фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до закону.*

Коментованою статтею визначено, що для ведення фермерського господарства можуть використовуватися землі:  
*що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;*  
*що належать громадянам - членам фермерського господарства на праві приватної власності;*  
*що використовується фермерським господарством на умовах оренди.*

Варто звернути увагу, що частиною першою коментованої статті до земель фермерського господарства входять не лише власне землі, які належать фермерському господарству на праві власності як юридичній особі, а й ті земельні ділянки, які належать на праві приватної власності кожному окремому члену фермерського господарства.

В той же час, це не призводить до переходу права власності на земельну ділянку від громадянина до юридичної особи (фермерського господарства).

Відповідно до ч. 2 ст. 12 Закону України «Про фермерське господарство» *фермерське господарство здійснює лише права володіння та користування земельними ділянками, які знаходяться у власності членів фермерського господарства.*

Можна вважати, що землями фермерського господарства є не всі землі, які належать на праві приватної власності його членам. Так, наприклад, до земель фермерського господарства не можна віднести земельні ділянки, які надані його члену для житлової забудови або інших несільськогосподарських потреб.

Слід також звернути увагу, що загальні особливості правового режиму сільськогосподарських земель в Україні, що визначено пунктами 13, 15 Розділу X «Перехідні положення» ЗК України, також стосується і земель фермерських господарств.

2. Частиною другою коментованої статті закріплено, що *члени фермерського господарства мають право безоплатно одержати у власність із земель державної і комунальної власності земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю).* При чому, право приватизувати земельну ділянку для ведення фермерського господарства надається окремо кожному члену фермерського господарства. Порядок здійснення приватизації земельних ділянок членами фермерського господарства визначено ст. 32 ЗК України (*див. коментар до ст. 32 ЗК України*).

### Стаття 32. Приватизація земельних ділянок членами фермерських господарств

- 1. Громадянам України - членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність надані їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради.**
- 2. Дія частини першої цієї статті не поширюється на громадян, які раніше набули права на земельну частку (пай).**

1. Порядок приватизації земельних ділянок для ведення фермерського господарства визначається ст. 118 ЗК України (*див. коментар до ст. 118 ЗК України*). При цьому коментована стаття передбачає деякі особливості безоплатної передачі членам фермерського господарства земельних ділянок для ведення фермерського господарства.

На підставі ч. 1 коментованої статті:

по-перше, право безоплатно отримати земельну ділянку для ведення фермерського господарства надано кожному члену фермерського господарства;

по-друге, право на безоплатне отримання земельної ділянки для ведення фермерського господарства можливе лише, якщо така земельна ділянка вже передана такій особі у користування (в той же час, слід звернути увагу, що ст.ст. 118, 121 ЗК України передбачена можливість кожного громадянина отримати земельну ділянку для ведення фермерського господарства, якщо вона і не перебувала у його користуванні до цього часу);

по-третє, розмір земельної ділянки, що може бути безоплатно приватизовано членом фермерського господарства, повинен бути не більше розміру земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради.

Розмір земельної частки (паю) визначається відповідно до п «а» ч. 1 ст. 121 ЗК України (див. коментар до ст. 121 ЗК України). Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району.

На практиці досить часто виникають випадки, коли громадянин фактично користується земельною ділянкою більшого розміру, ніж можливо приватизувати згідно ч. 1 ст. 32, п «а» ч. 1 ст. 121 ЗК України. У такому випадку, іншу частину земельної ділянки громадянин може отримати у власність шляхом викупу, що здійснюється відповідно до ст. 128 ЗК України (див. коментар до ст. 128 ЗК України) та постанови Кабінету Міністрів України від 24.01.2000 № 118 «Про порядок викупу земельних ділянок громадянами (понад норму, яка приватизується безкоштовно) для ведення фермерського або особистого підсобного господарства».

2. Частиною 2 коментованої статті визначено деякі обмеження щодо можливості безоплатного отримання земельних ділянок для ведення фермерського господарства. Так, якщо член фермерського господарства вже отримав право на земельну частку (пай), він не має права на безоплатне отримання у власність земельної ділянки як член фермерського господарства відповідно до частини 1 цієї статті.

### Стаття 33. Земельні ділянки особистих селянських господарств

1. Громадяни України можуть мати на праві власності та орендувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства.
2. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть мати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства на умовах оренди.
3. Використання земель особистого селянського господарства здійснюється відповідно до закону.

*Особисте селянське господарство* - це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму (ч. 1 ст. 1 Закону України «Про особисте селянське господарство»).

Громадяни України можуть мати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства як на праві власності, так і орендувати. В той час, як іноземні громадяни та особи без громадянства можуть мати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства лише на умовах оренди. В даному випадку, слід враховувати можливість спадкування іноземними громадянами та особами без громадянства земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, проте такі земельні ділянки протягом року підлягають обов'язковому відчуженню.

Розмір земельних ділянок, які можуть безоплатно передані громадянам України для ведення особистого селянського господарства, не може перевищувати 2,0 гектарів. При цьому розмір земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства може бути збільшений, наприклад, у разі спадкування земельної ділянки з такою цільовим призначенням.

Спеціальним законом, що присвячений регулюванню відносин, пов'язаних з особистими селянськими господарствами, є Закон України «Про особисте селянське господарство».

### Стаття 34. Землі для сінокосіння і випасання худоби

1. Громадяни можуть орендувати земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби.
2. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть створювати на землях, що перебувають у власності держави чи територіальної громади, громадські сіножаті і пасовища.

1. Частиною 1 коментованої статті передбачено, що громадяни мають право на отримання в оренду земельних ділянок для сінокосіння (вид сільськогосподарських угідь - сіножаті) та випасання худоби (вид сільськогосподарських угідь - пасовища).

Слід вважати, що поняття «громадяни» у вказаній частині включає не лише власне громадян України, а також іноземних громадян та осіб без громадянства, адже право на оренду землі зазначених суб'єктів прямо передбачено ст. 5 Закону України «Про оренду землі».

Громадяни можуть брати для сінокосіння та випасання худоби в оренду землі як комунальної, державної, так і приватної власності.

Крім того, слід звернути увагу, що Законом України «Про рослинність» передбачена можливість встановлення обмежень щодо надання та використання земельних ділянок для сінокосіння і випасання худоби. Так, відповідно до ч. 2 ст. 18 вказаного Закону використання природних рослинних ресурсів для випасання худоби та забезпечення інших потреб тваринництва забороняється, якщо це може призвести до деградації земель, зайнятих об'єктами рослинного світу, або перешкоджає їх своєчасному природному відтворенню.

2. Частина 2 коментованої статті передбачає можливість створення органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування за рахунок земель державної або комунальної власності *громадських сіножатей і пасовищ*, які повинні бути доступними для загального користування та безоплатними.

### Стаття 35. Земельні ділянки для садівництва

1. Громадяни України із земель державної і комунальної власності мають право набувати безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва.
2. Іноземні громадяни та особи без громадянства, а також юридичні особи можуть мати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах оренди.
3. Земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.
4. До земель загального користування садівницького товариства належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування. Землі загального користування садівницького товариства безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління товариства до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчує право на земельну ділянку.
5. Приватизація земельної ділянки громадянином - членом садівницького товариства здійснюється без згоди на те інших членів цього товариства.
6. Використання земельних ділянок садівницьких товариств здійснюється відповідно до закону та статутів цих товариств.

1. Відповідно до ч. 1 коментованої статті лише громадяни України мають право на отримання земельних ділянок для ведення садівництва у власність. Також вони можуть користуватися земельними ділянками для садівництва на умовах оренди.

Садівництво може вестися громадянами як у складі садівницького товариства, що є юридичною особою (колективне садівництво), так і індивідуально.

2. Стосовно іноземних громадян та осіб без громадянства, то вони можуть використовувати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва виключно на умовах оренди. Виключення становлять випадки успадкування земельних ділянок для садівництва іноземними громадянами або особами без громадянства. Проте за таких умов, останні повинні відчужити такі земельні ділянки протягом одного року з моменту набуття прав на них (*див. коментар до ч. 4 ст. 81 ЗК України*).

3. Земельні ділянки для садівництва можуть використовуватися для наступних цілей:

- закладання багаторічних плодових насаджень;
- вирощування сільськогосподарських культур;
- для зведення необхідних будинків, господарських споруд;
- інших цілей.

Основною ціллю використання земельних ділянок для садівництва є закладання багаторічних плодових насаджень (садів) та їх вирощування. В той же час необхідно звернути увагу, що землі садівництва також можуть використовуватися для будівництва та експлуатації житлового будинку і господарських споруд. Однак таке використання обов'язково повинно суміщатися з вирощуванням багаторічних плодових насаджень. Зведення лише будівель та споруд на землях для садівництва може розглядатися як нецільове їх використання.

4. Частина 4 коментованої статті визначає правовий режим земель загального користування садівницького товариства, до яких належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування.

Слід звернути увагу, що землі загального користування передаються у власність садівницькому товариству як юридичній особі, а не кожному окремому члену садівницького товариства.

5. Частина 5 коментованої статті визначає особливості приватизації земельних ділянок, що використовуються громадянином у садівницькому товаристві та закріплює, що приватизація земельної ділянки громадянином (членом садівницького товариства) здійснюється без згоди на те інших членів такого товариства.

Приватизація земельних ділянок здійснюється відповідно до порядку, визначеного ст. 118 ЗК України (*див. коментар до ст. 118 ЗК України*).

Необхідно мати на увазі, що громадянин має право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення садівництва у розмірі, що не перевищує 0,12 гектара (ст. 121 ЗК України).

6. Садівницькі товариства діють на підставі Закону України «Про кооперацію» та Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію». Порядок використання земельних ділянок, наданих для садівництва, та їх правовий статус визначається ЗК України та статутами садівницьких товариств. Наприклад, статутом садівницького товариства можуть бути визначені правила використання земель загального користування.

**Стаття 36. Земельні ділянки для городництва**

1. Громадянам або їх об'єднанням із земель державної або комунальної власності можуть надаватися в оренду земельні ділянки для городництва.
2. На земельних ділянках, наданих для городництва, закладання багаторічних плодових насаджень, а також спорудження капітальних будівель і споруд не допускається.
3. На земельних ділянках, наданих для городництва, можуть бути зведені тимчасові споруди для зберігання інвентарю та захисту від непогоди. Після закінчення строку оренди зазначеної земельної ділянки побудовані тимчасові споруди підлягають знесенню власниками цих споруд за їх рахунок.

1. Враховуючи те, що законодавством України не визначено поняття «городництво», на практиці фактично під городництвом розуміють вирощування рослинницької сільськогосподарської продукції (овочевих культур), не пов'язаної з вирощуванням багаторічних плодових насаджень, сінокосянням та випасанням худоби.

Як визначено частиною 1 коментованої статті, суб'єктами, що набувають прав щодо земельних ділянок для городництва, є громадяни та їх об'єднання. Це означає, що такі ділянки можуть надаватися в користування як окремому громадянину, так і групі громадян, які утворили певні об'єднання громадян відповідно до Закону України «Про об'єднання громадян». При чому, відповідно до коментованої статті як громадянам, так і їх об'єднанням, земельні ділянки із земель державної або комунальної власності для городництва надаються виключно на умовах оренди.

2. Частиною 2 коментованої статті встановлена заборона щодо спорудження капітальних будівель і споруд, а також закладання багаторічних плодових насаджень на земельних ділянках, наданих для городництва. Насамперед це пов'язане з тим, що землі, надані для городництва, є ріллею, та надаються виключно в тимчасове користування (оренду).

3. В той же час, частиною 3 коментованої статті передбачена можливість будівництва на земельних ділянках, наданих для городництва, тимчасових споруд, які відповідно до зазначеної норми підлягають знесенню власниками цих споруд за їх рахунок після закінчення строку оренди. Разом з тим, вважаємо, що у разі укладення договору оренди на земельну ділянку, що знаходиться у приватній власності іншої особи, в договорі оренди можуть бути передбачені інші умови щодо подальшого використання та розпорядження тимчасово побудованими спорудами (наприклад, в договорі оренди можуть бути передбачені умови щодо переходу права власності на тимчасові споруди від орендаря до орендодавця та компенсації орендодавцем вартості тимчасових споруд після закінчення строку дії договору оренди).

**Стаття 37. Право несільськогосподарських підприємств, установ та організацій на землю**

1. Приватні несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати у власність або оренду землі сільськогосподарського та іншого призначення для ведення підсобного господарства.
2. Державні та комунальні несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати в оренду землі сільськогосподарського та іншого призначення для ведення підсобного господарства.

Стаття 37 ЗК України загалом не має відношення та впливу на земельні права та обов'язки громадян та визначає виключно права несільськогосподарських підприємств, установ, організації щодо набуття у власність або оренду земель сільськогосподарського та іншого призначення для ведення підсобного господарства.

**ГЛАВА 6****ЗЕМЛІ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ****Стаття 38. Визначення земель житлової та громадської забудови**

**До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.**

Коментована стаття передбачає, що для віднесення земель до категорії «землі житлової та громадської забудови»:

- земельна ділянка повинна бути розташована в межах населеного пункту;
- земельна ділянка повинна використовуватися для розміщення житлової забудови, громадських будівель та споруд, інших об'єктів загального користування.

Таким чином, визначено, що землі житлової та громадської забудови можуть знаходитися виключно в межах населених пунктів.

Межею населеного пункту є умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію населеного пункту від інших територій. Межі населеного пункту встановлюються і змінюються за проектами землеустрою, які розробляються відповідно до техніко-економічного обґрунтування їх розвитку, генеральних планів населених пунктів (див. ст. 173 ЗК України). Встановлення і зміну меж міст та районів здійснює Верховна Рада України (п. «г» ч. 1 ст. 6 ЗК України), межі селищ і сіл встановлюються і змінюються Верховною Радою Автономної Республіки Крим (п. «з» ч. 1 ст. 7 ЗК України), обласними радами (п. «ж» ч. 1 ст. 8 ЗК України), Київською і Севастопольською міськими радами (п. ж ч. 1 ст. 9 ЗК України).

Слід звернути увагу, що крім земель житлової та громадської забудови в межах населених пунктів можуть мати місце також землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення, землі лісгосподарського, водогосподарського використання, землі промисловості, зв'язку, транспорту, оборони тощо.

В той час, як будинки та споруди можуть знаходитися також поза межами населеного пункту, наприклад, на землях, наданих для садівництва (див. ст. 35 ЗК України), для фермерського господарства (Закон України «Про фермерське господарство») тощо.

Відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 01.11.2010 за № 1011/18306:

- до земель житлової забудови належать землі:
  - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (див. ст. 40 ЗК України);
  - для колективного житлового будівництва (див. ст. 41 ЗК України);
  - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (див. ст. 42 ЗК України);
  - для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання;
  - для будівництва індивідуальних гаражів;
  - для колективного гаражного будівництва;
  - для іншої житлової забудови;
  - для збереження та використання земель природно-заповідного фонду;
- до земель громадської забудови належать землі:
  - для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування;
  - для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
  - для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;
  - для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій;
  - для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;
  - для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів;
  - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
  - для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
  - для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ;
  - для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури;
  - для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки;
  - для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;
  - для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;
  - для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови;
  - для цілей, зазначених вище, та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду.

Земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти загального користування, також належать до земель житлової та громадської забудови. Такі земельні ділянки використовуються для задоволення культурно-побутових потреб населення (парки, сквери, бульвари, пляжі тощо), як шляхи сполучення (вулиці, проїзди, майдани, набережні тощо) та інші об'єкти, необхідні для жителів населеного пункту.

Слід звернути увагу, що землі житлової та громадської забудови охоплюють земельні ділянки як забудовані, так і ті, які не забудовані, але призначені для містобудування, обслуговування потреб жителів населеного пункту. Правовий режим земель державної та громадської забудови закріплений також Законами України «Про основи містобудування» та «Про регулювання містобудівної діяльності».

### Стаття 39. Використання земель житлової та громадської забудови

**Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм.**

Коментованою статтею визначено порядок використання земель житлової та громадської забудови, що здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-кадастрового устрою.

Під містобудівною документацією необхідно розуміти затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій (ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», генеральний план населеного пункту це містобудівна документація, що визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

При цьому, в силу ч. 1 ст. 17 зазначеного Закону генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту. Саме генеральним планом населеного пункту визначаються черговість та пріоритетність забудови населеного пункту, пріоритетні види використання території, необхідність зміни меж населеного пункту, території, які мають обмеження в їх користуванні тощо.

Вимоги щодо складання генеральних планів територій визначаються Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» (зокрема, ст. 17), а також ДБН Б. 1-3-97 «СМБД. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів».



Містобудівна документація включає в себе генеральний план території, а невід'ємною частиною генерального плану населеного пункту є план земельно-господарського устрою цього населеного пункту.

Необхідно мати на увазі, що містобудівна документація населеного пункту є обов'язковою для виконання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями, а також громадянами.

Особливо важливого значення набуває для громадян врахування вимог містобудівної документації населеного пункту, наприклад, у разі безоплатної приватизації земельних ділянок.

Крім того, слід враховувати, що використання земель житлової та громадської забудови повинно здійснюватися з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм. Нормативних документів, які тією чи іншою мірою містять будівельні норми та державні стандарти та стосуються сфери житлової та громадської забудови, існує величезний масив, серед яких варто виділити ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень», ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень», ДБН Б.1-3-97 «Система містобудівної документації. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів» та багато інших. Особливої уваги також слід приділяти санітарним вимогам та нормам, які повинні враховуватися при здійсненні житлової та громадської забудови.

#### **Стаття 40. Земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва**

**Громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва в межах норм, визначених цим Кодексом. Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами.**

Коментованою статтею визначено, що громадяни України для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва мають право набувати земельні ділянки у власність безоплатно або на умовах оренди.

Норми безоплатної приватизації земельних ділянок для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) встановлені у такому розмірі:

*у селах – не більше 0,25 га;*

*у селищах – не більше 0,15 га;*

*у містах – не більше 0,10 га.*

Норма приватизації земельної ділянки для будівництва індивідуальних гаражів становить – *не більше 0,01 га.* (див. коментар до ст. 121 ЗК України)

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами визначено ст. 118 ЗК України (див. коментар до ст. 118 ЗК України).

Звертаємо увагу, що відповідно до коментованої статті визначено, що лише громадяни України мають право на отримання безоплатно у власність або на умовах оренди присадибні ділянки. В той же час, вважаємо, що незважаючи на це, право щодо оренди земельних ділянок для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва із земель державної та комунальної власності безсумнівно можливе і для іноземних громадян та осіб без громадянства, що прямо передбачене Законом України «Про оренду землі». Крім того, зазначені особи можуть набувати у власність такі земельні ділянки шляхом укладення цивільно-правових договорів.

Особливості набуття земельних ділянок у власність шляхом укладення цивільно-правових договорів визначено Главою 20 ЗК України (див. коментар до статей Глави 20 ЗК України).

Слід мати на увазі, що фактична забудова земельної ділянки, наданої для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва можлива лише після реєстрації прав на земельну ділянку (права власності, права користування (оренди) та одержання у встановленому порядку дозволів на виконання будівельних робіт. Здійснення будівництва без необхідних дозволів може бути розцінене як самочинне будівництво, за що передбачена відповідальність відповідно до ст.ст. 96, 97 КУпАП.

#### **Стаття 41. Земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів**

- 1. Житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.**
- 2. Житлово-будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами.**

1. Житлово-будівельні та гаражно-будівельні кооперативи діють на підставі Закону України «Про кооперацію», норм ЦК та ГК України, власних статутів.

Земельні ділянки зазначеним кооперативам надаються за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування із земель державної або комунальної власності безоплатно у власність або в оренду. При цьому розмір таких земельних ділянок чинним законодавством не встановлено та повинен визначатися відповідно до затвердженої містобудівної документації. Поняття містобудівної документації визначено в коментарі, наданому до ст. 39 ЗК України.

Звертаємо увагу, що суб'єктами для отримання у власність або в оренду земельних ділянок відповідно до коментованої статті виступають власне житлово-будівельні та гаражно-будівельні кооперативи, як юридичні особи, а не кожний окремо член такого кооперативу.

В той же час, слід зазначити, що порядок набуття житлово-будівельними та гаражно-будівельними кооперативами, та і загалом юридичними особами, земельних ділянок шляхом безоплатної приватизації ЗК України не встановлено та не визначено повноважень органів влади щодо вирішення даного питання, що викликає значні суперечності щодо реалізації ч. 1 коментованої статті.

2. Частиною 2 коментованої статті передбачено, що житлово-будівельні кооперативи та гаражно-будівельні кооперативи можуть набувати у власність земельні ділянки на підставі цивільно-правових угод.

Особливості набуття земельних ділянок у власність шляхом укладення цивільно-правових договорів визначено Главою 20 ЗК України (див. коментар до статей Глави 20 ЗК України).

#### **Стаття 42. Земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків**

- 1. Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.**
- 2. У разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників.**
- 3. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.**
- 4. Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної земле-впорядної документації.**

1. Частиною 1 коментованої статті визначено, що земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків надаються в постійне користування підприємствам, установам та організаціям, що здійснюють управління такими будинками.

До земельних ділянок багатоквартирного житлового будинку належать:

- землі, власне на яких розташований жилий будинок;*
- належні до такого будинку будівлі, споруди;*
- прибудинкова територія.*

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», *прибудинкова територія* це територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

До прибудинкової території можуть належати тротуари та проїзди, ігрові майданчики, озеленені території, площадки для тимчасового зберігання автомобілів тощо.

Коментованою статтею визначено, що у постійне користування земельні ділянки багатоквартирних будинків надаються лише тим підприємствам, установам, організаціям, які здійснюють управління ними, насамперед такими організаціями є житлово-експлуатаційні організації. Порядок передачі земельних ділянок у постійне користування визначено ст. 123 ЗК України (див. коментар до ст. 123 ЗК України).

2. Правові засади створення та функціонування об'єднань власників жилого будинку визначається Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Відповідно до ст. 1 зазначеного Закону, *об'єднання співвласників багатоквартирного будинку* - це юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

Частина 2 коментованої статті передбачає можливість безоплатної передачі у власність або у користування земельних ділянок об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку. В той же час, процедура безоплатної приватизації земельних ділянок юридичними особами законодавством не визначена, що створює ряд труднощів щодо реалізації даної норми.

3. Частиною 3 коментованої статті встановлено, що порядок використання багатоквартирних жилих будинків визначається співвласниками.

Реалізація наданого, вказаною нормою, права, співвласниками може здійснюватися шляхом участі у загальних зборах об'єднання співвласників. Повноваження загальних зборів визначено ст. 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та може бути розширене та конкретизоване у статуті об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

4. Частина 4 коментованої статті передбачає порядок визначення розмірів та конфігурації земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки та належні до них будівлі. Зокрема, визначення розмірів та конфігурації таких земельних ділянок здійснюється на підставі відповідної землевпорядної документації.

Під відповідною землевпорядною документацією слід розуміти насамперед план земельно-господарського устрою населеного пункту.

## ГЛАВА 7

# ЗЕМЛІ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

### Стаття 43. Землі природно-заповідного фонду

**Землі природно-заповідного фонду - це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду.**

### Стаття 44. Склад земель природно-заповідного фонду

**До земель природно-заповідного фонду включаються природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва).**

### Стаття 45. Використання земель природно-заповідного фонду

1. Землі природно-заповідного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.
2. Порядок використання земель природно-заповідного фонду визначається законом.

### Стаття 46. Землі іншого природоохоронного призначення та їх використання

1. До земель іншого природоохоронного призначення належать земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність.
2. Межі земель іншого природоохоронного призначення закріплюються на місцевості межовими або інформаційними знаками.
3. Порядок використання земель іншого природоохоронного призначення визначається законом.

Глава 7 ЗК України визначає поняття та правовий статус земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, які становлять окрему категорію земель України.

Правовий статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду регулюється також Конституцією України (ст.ст. 13, 14), законами України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про природно-заповідний фонд України». Об'єктам природно-заповідного фонду присвячена також Програма перспективного розвитку заповідної справи в Україні, затверджена постановою Верховної Ради України від 22.09.1994 № 177/94-ВР, Загальнодержавна програма формування національної екологічної мережі України на 2000—2015 роки, затверджена Законом України від 21.09.2000 № 1989-III.

*Землі природно-заповідного фонду* - це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду (ст. 43 ЗК України, ч. 1 ст. 7 Закону України «Про природно-заповідний фонд України», ч. 1 ст. 61 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища»).

Порядок створення та оголошення територій та об'єктів природно-заповідного фонду встановлюється Законом України «Про природно-заповідний фонд України». Зазначеним Законом визначено категорії об'єктів природно-заповідного фонду, кожна з яких має особливості правового статусу, порядку організації і функціонування, режиму використання земель природних територій та об'єктів.

До земель природно-заповідного фонду включаються території та об'єкти, визначені ст. 44 ЗК України, а також ч. 2 ст. 61 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища», ст. 3 Закону України «Про природно-заповідний фонд України».

Землі природно-заповідного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Обмеження щодо передачі деяких об'єктів у приватну власність передбачено ст.ст. 83, 84 ЗК України, ст. 4 Закону України «Про природно-заповідний фонд України».

Порядок надання земельних ділянок і видачі документів на право володіння, користування і розпорядження землями природно-заповідного фонду визначається статтями 20, 122, 123, 125, 126 ЗК України. Зміна меж, категорії, скасування статусу територій та об'єктів природно-заповідного фонду здійснюється відповідно до норм глави 22 ЗК України та

ст.ст. 51-53 Закону України «Про природно-заповідний фонд України». Вилучення земель природно-заповідного фонду регулюється ст. 150 ЗК України.

У природних заповідниках, ботанічних садах, дендрологічних парках, зоологічних парках земельні ділянки *повністю вилучаються з господарського використання* (у власників чи користувачів) і передаються відповідно названим об'єктам. У таких об'єктах приватизація земельних ділянок громадянами чи юридичними особами є неможливою.

Натомість у біосферні заповідники, національні природні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва *можуть входити (без вилучення) земельні ділянки інших власників чи землекористувачів*, на які лише накладаються обмеження (обтяження) щодо використання. У таких об'єктах існують відповідні зони стаціонарної рекреації та господарства, де можуть бути ділянки у приватній власності.

Загальною особливістю законодавства про землі природно-заповідного фонду також є заборона діяльності, що суперечить їх цільовому призначенню або може негативно впливати на їхній якісний стан. Для забезпечення природо-охоронного режиму найцінніших земель територій та об'єктів природно-заповідного фонду встановлюються *охоронні зони зі спеціальним режимом*.

Контроль за забезпеченням режиму земель природно-заповідного фонду здійснюється органами та особами, визначеними Главою 32 ЗК України.

За порушення правового режиму земель природно-заповідного фонду може наступати кримінальна (на підставі ст. 252 КК України за умисне знищення або пошкодження територій, взятих під охорону держави, та об'єктів природно-заповідного фонду), адміністративна (на підставі ст. 91 КУпАП за здійснення в межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду, їх охоронних зон, а також територій, зарезервованих для наступного заповідання, забороненої господарської та іншої діяльності, порушення інших вимог режиму цих територій та об'єктів, самовільна зміна їх меж, невжиття заходів для попередження і ліквідації негативних наслідків аварій або іншого шкідливого впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду) та цивільна відповідальність. Відповідно до ст. 65 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» розміри шкоди, заподіяної внаслідок порушення законодавства про природно-заповідний фонд, визначаються на основі кадастрової еколого-економічної оцінки та спеціальних такс.

## ГЛАВА 8

# ЗЕМЛІ ОЗДОРОВЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

### Стаття 47. Визначення земель оздоровчого призначення

**До земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.**

### Стаття 48. Обмеження діяльності на землях оздоровчого призначення

- 1. На землях оздоровчого призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель.**
- 2. На територіях лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів встановлюються округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони.**
- 3. У межах округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони забороняються передача земельних ділянок у власність і надання у користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам для діяльності, несумісної з охороною природних лікувальних властивостей і відпочинком населення.**

### Стаття 49. Використання земель оздоровчого призначення

- 1. Землі оздоровчого призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.**
- 2. Порядок використання земель оздоровчого призначення визначається законом.**

Землі оздоровчого призначення є однією з категорій складу земель України, визначенню правового статусу яких присвячено Главу 8 ЗК України. Порядок використання земель оздоровчого призначення визначається законами України «Про курорти», «Про охорону навколишнього природного середовища».

*Землі оздоровчого призначення* - це землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей (ст. 47 ЗК України).

Зі ст. 62 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» випливає, що *землями оздоровчого призначення* є курортні і лікувально-оздоровчі зони, території яких мають природні лікувальні фактори: мінеральні джерела, кліматичні та інші умови, сприятливі для лікування і оздоровлення людей.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про курорти», *курорт* визначено як освоєна природна територія на землях оздоровчого призначення, що має природні лікувальні ресурси, необхідні для їх експлуатації будівлі та споруди з об'єктами інфраструктури, використовується з метою лікування, медичної реабілітації, захворювань та для рекреації і підлягає особливій охороні.

Під лікувально-оздоровчою зоною слід розуміти природну територію, що має мінеральні та термальні води, лікувальні грязі, озокерит, ропу лиманів та озер, кліматичні та інші природні умови, сприятливі для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань.

В той же час, землями оздоровчого призначення можна вважати не всі землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей, а лише ті, які оголошені курортами.

Порядок оголошення місцевостей курортами передбачений Законом України «Про курорти» (ст.ст. 7-11).

Рішення про оголошення природних територій курортними територіями державного значення приймає Верховна Рада України за поданням Кабінету Міністрів України. Рішення про оголошення природних територій курортними територіями місцевого значення приймають Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські ради за поданням відповідно Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій. Порядок вилучення земель оздоровчого призначення регулюється статтями 149-151 ЗК України.

Землі оздоровчого призначення є землями, які підлягають особливій охороні, а тому щодо них встановлені певні обмеження.

Відповідно до ч. 1 ст. 48 ЗК України на землях оздоровчого призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель. Така ж заборона передбачена ст. 62 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища».

Також забороняється будівництво на курортах нових і розширення діючих промислових підприємств та інших об'єктів, не пов'язаних безпосередньо із задоволенням потреб відпочиваючих і місцевого населення, потреб курортного та житлового будівництва, або таких, що можуть негативно впливати на природні лікувальні фактори (ч. 2 ст. 12 Закону України «Про курорти»).

В той же час, у тому випадку, коли громадянин чи юридична особа займаються діяльністю, сумісною з охороною природних лікувальних властивостей та забезпеченням сприятливих умов для відпочинку населення, можлива приватизація земельних ділянок з дотриманням вимог законів «Про курорти» та «Про охорону навколишнього природного середовища».

Відповідно до ч. 2 ст. 62 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» з метою охорони природних якостей та лікувальних факторів курортних зон, запобігання їх псуванню, забрудненню і виснаженню встановлюються округи їх санітарної охорони. Порядок встановлення меж та режиму округів і зон санітарної охорони курортів визначено Розділом VI Закону України «Про курорти».

## ГЛАВА 9

# ЗЕМЛІ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

### Стаття 50. Визначення земель рекреаційного призначення

До земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

### Стаття 51. Склад земель рекреаційного призначення

До земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.

### Стаття 52. Використання земель рекреаційного призначення

1. Землі рекреаційного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.
2. Землі загального користування дачного кооперативу безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління кооперативу до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчує право на земельну ділянку. До земель загального користування дачного кооперативу належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування.

- 3. 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 цих земель.**
- 4. Порядок використання земель рекреаційного призначення визначається законом.**

Глава 9 ЗК України визначає поняття, склад та особливості використання земель рекреаційного призначення, що є окремою категорією земель України відповідно до ст. 19 ЗК України.

Статтю 50 ЗК України надано поняття земель рекреаційного призначення та по суті визначено призначення, для якого можуть використовуватися *землі рекреаційного призначення, а саме для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.*

Поняття «туризму» визначається в Законі України «Про туризм, відповідно до ст. 1 якого *туризм* визначений як тимчасовий виїзд особи з місця постійного проживання в оздоровчих, пізнавальних, професійно-ділових чи інших цілях без здійснення оплачуваної діяльності в місці перебування.

*До земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз та інших об'єктів, визначених ст. 51 ЗК України.*

Порядок визнання територій рекреаційними зонами на землях рекреаційного призначення залежить від їхнього місцезнаходження та виду природних об'єктів на них.

Слід звернути увагу, що землі рекреаційного призначення можуть належати одночасно до інших категорій земель, наприклад, земель лісового фонду, природно-заповідного фонду тощо.

Правовий статус та порядок визначення земель рекреаційного призначення на землях лісового фонду встановлюється ЛК України (п. 7 ч. 1 ст. 37) та Порядком поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 16.05.2007 № 733.

Спеціальний порядок створення рекреаційних зон у складі земель природно-заповідного фонду України визначено Законом України «Про природно-заповідний фонд України» (ст.ст. 18-24, 36-54).

Частина 1 ст. 52 ЗК України передбачає, що землі рекреаційного призначення можуть перебувати в державній, комунальній та приватній власності. В той же час, слід звернути увагу, що деякі обмеження існують, та пов'язані з тим, що землі рекреаційного призначення можуть одночасно належати до інших категорій земель, для яких можуть бути встановлені обмеження щодо передачі у комунальну або приватну власність.

Приватизація земельних ділянок рекреаційного призначення можлива у тому випадку, коли громадянин чи юридична особа вже володіє і користується даною земельною ділянкою або мають це на меті та займаються діяльністю, спрямованою на організацію відпочинку населення, туризму чи проведення спортивних заходів.

Враховуючи особливості земель рекреаційного призначення та їх важливе значення, законодавством України встановлено для даної категорії земель особливий правовий режим, пов'язаний з їх охороною. Зокрема, на землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель (ч. 3 ст. 52 ЗК України). Певні обмеження щодо зміни цільового призначення земель рекреаційного призначення передбачені Законом України «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах».

## ГЛАВА 10

# ЗЕМЛІ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

### Стаття 53. Склад земель історико-культурного призначення

- 1. До земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби.**

### Стаття 54. Використання земель історико-культурного призначення

- 1. Землі історико-культурного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.**
- 2. Навколо історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, музеїв просто неба, меморіальних музеїв-садиб, пам'яток культурної спадщини, їх комплексів (ансамблів) встановлюються зони охорони пам'яток із заборонаю діяльності, що шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання таких земель.**
- 3. Порядок використання земель історико-культурного призначення визначається законом.**

Визначенню порядку використання та складу земель історико-культурного призначення присвячена Глава 10 ЗК України. Правовий статус цієї категорії земель та порядок їх використання також визначається законами України «Про природно-заповідний фонд України», «Про охорону культурної спадщини», «Про охорону археологічної спадщини», «Про музеї та музейну справу», «Про поховання та похоронну справу». Деякі питання віднесення земель до даної категорії та питання правового регулювання використання земель історико-культурного призначення визначені постановами Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення» від 25.08.2004 № 1094, «Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць» від 13.03.2002 № 318, «Про затвердження Порядку видачі дозволів на проведення археологічних розвідок, розкопок, інших земляних робіт на території пам'ятки, охоронюваній археологічній території, в зонах охорони, в історичних ареалах населених місць, а також досліджень решток життєдіяльності людини, що містяться під землею поверхнею, під водою на території України» від 13.03.2002 № 316, «Про затвердження Порядку укладення охоронних договорів на пам'ятки культурної спадщини» від 28.12.2001 № 1768.

Відповідно до ст. 53 ЗК України та ч. 1 ст. 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини» до складу земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби.

Слід звернути увагу, що землі історико-культурного призначення можуть належати одночасно до інших категорій земель, наприклад, до категорії земель житлової і громадської забудови, природно-заповідного фонду.

Порядок віднесення земель до земель історико-культурного призначення визначено ст.ст. 13-15 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та постановою Кабінету Міністрів України від 25.08.2004 № 1094 «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення». Однією із особливостей земель історико-культурного призначення є наявність обов'язкової процедури державної реєстрації об'єктів культурної спадщини, що здійснюється відповідно до ст.ст. 13-15 Закону України «Про охорону культурної спадщини».

В силу ч. 1 ст. 54 ЗК України землі історико-культурного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. В той же час необхідно враховувати обмеження, що встановлені у деяких випадках для передачі земель історико-культурного призначення у приватну або комунальну власність, що пов'язано з особливостями даної категорії земель.

На підставі Закону України «Про перелік пам'яток культурної спадщини, що не підлягають приватизації» заборонено здійснювати приватизацію деяких об'єктів культурної спадщини, а тому, враховуючи ст. 120 ЗК України, і передача у приватну власність земельних ділянок в даному випадку також стає неможливою.

Також згідно з ст.ст. 83, 84 ЗК України землі під об'єктами історико-культурного призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, не можуть бути передані у приватну власність.

Особливістю земель історико-культурного призначення є встановлення зон охорони пам'яток із заборонаю діяльності, що шкідливо впливає або може вплинути на додержання режиму використання таких земель (ч. 2 ст. 54 ЗК України). Порядок встановлення охоронних зон визначено ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини».

## ГЛАВА 11

# ЗЕМЛІ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

### Стаття 55. Визначення земель лісогосподарського призначення

1. До земель лісогосподарського призначення належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.
2. До земель лісогосподарського призначення не належать землі, зайняті:
  - а) зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів;
  - в) окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках.

### Стаття 56. Власність на землі лісогосподарського призначення

1. Землі лісогосподарського призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.
2. Громадянам та юридичним особам за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств.
3. Громадяни і юридичні особи в установленому порядку можуть набувати у власність земельні ділянки деградованих і малопродуктивних угідь для залісення.

**Стаття 57. Використання земель лісогосподарського призначення**

- 1. Земельні ділянки лісогосподарського призначення за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються в постійне користування спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства.**
- 2. Порядок використання земель лісогосподарського призначення визначається законом.**

Землі лісогосподарського призначення є однією з категорій земель України, якій присвячено Главу 11 ЗК України.

*Специфікою правового режиму земель лісогосподарського призначення є те, що його слід обов'язково розглядати в сукупності з правовим режимом лісових відносин, що регулюється ЛК України.* Правовий статус даної категорії земель та порядок їх використання визначається законами України «Про рослинний світ», «Про благоустрій населених пунктів», постановами Кабінету Міністрів України від 16.05.2007 № 733 «Про затвердження Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок», від 16.09.2009 № 977 «Про затвердження Державної цільової програми «Ліси України» на 2010-2015 роки», наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 10.04.2006 № 105 «Про затвердження правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України» та іншими.

В силу ст. 55 ЗК України, до складу земель лісогосподарського призначення належать землі, (1) *вкриті лісовою рослинністю та (2) не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.*

Виходячи з такого складу земель даної категорії, всі землі лісогосподарського призначення можна поділити на так звані лісові землі та нелісові землі.

Відповідно до ч. 6 ст. 1 ЛК України *земельна лісова ділянка* - це земельна ділянка лісового фонду України з визначеними межами, яка надається або вилучається у землекористувача чи власника земельної ділянки для ведення лісового господарства або інших суспільних потреб відповідно до земельного законодавства.

Склад нелісових земель встановлений ст. 5 ЛК України, відповідно до якої *до нелісових земель належать* землі, зайняті сільськогосподарськими угіддями, водами й болотами, спорудами, комунікаціями, малопродуктивними землями тощо.

Слід звернути увагу, що відповідно до ч. 2 ст. 55 ЗК України та ч. 2 ст. 4 ЛК України *не належать до земель лісогосподарського призначення:* (1) зелені насадження в межах населених пунктів (парки, сади, сквери, бульвари тощо), які не віднесені в установленому порядку до лісів; (2) окремі дерева і групи дерев, чагарники на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках.

Частиною 1 ст. 56 ЗК України визначено, що землі лісогосподарського призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. В той же час, необхідно враховувати *обмеження*, що встановлені у деяких випадках для передачі земель даної категорії у приватну власність. Внаслідок таких обмежень на даний момент більшість земель лісогосподарського призначення перебувають у державній власності та надані *в постійне користування* для ведення лісового господарства.

Слід зазначити, що крім постійного користування землями лісогосподарського призначення, чинним законодавством передбачено і *тимчасове землекористування*, що прямо впливає з ст. 18 ЛК України, якою визначено порядок тимчасового користування лісами, що неможливе без користування земельними ділянками.

Звертаємо увагу, що громадяни можуть безоплатно користуватися лісовими ресурсами на праві загального використання, що передбачає *право громадян в лісах державної та комунальної власності, а також за згодою власника в лісах приватної власності, вільно перебувати, безоплатно без видачі спеціального дозволу збирати для власного споживання дикорослі трав'яні рослини, квіти, ягоди, горіхи, гриби тощо* (ст.ст. 23, 66 ЛК України, ст. 38 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища»).

**ГЛАВА 12****ЗЕМЛІ ВОДНОГО ФОНДУ****Стаття 58. Склад земель водного фонду**

- 1. До земель водного фонду належать землі, зайняті:**
  - а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами;**
  - б) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами;**
  - в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;**
  - г) береговими смугами водних шляхів.**
- 2. Для створення сприятливого режиму водних об'єктів уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються водоохоронні зони, розміри яких визначаються за проектами землеустрою.**



**Стаття 59. Право на землі водного фонду**

1. Землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.
2. Громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 гектарів). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми.
3. Державним водогосподарським організаціям за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються у постійне користування землі водного фонду для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами тощо.
4. Громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватись на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, а також озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо.
5. Використання земельних ділянок водного фонду для рибальства здійснюється за згодою їх власників або за погодженням із землекористувачами.

**Стаття 60. Прибережні захисні смуги**

1. Уздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності встановлюються прибережні захисні смуги.
2. Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у межений період) шириною:
  - а) для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 гектари - 25 метрів;
  - б) для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари - 50 метрів;
  - в) для великих річок, водосховищ на них та озер - 100 метрів.
 При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.
3. Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води.  
 Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою.  
 Межі встановлених прибережних захисних смуг і пляжних зон зазначаються в документації з землеустрою, кадастрових планах земельних ділянок, а також у містобудівній документації.  
 Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту.

**Стаття 61. Обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах**

1. Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності.
2. У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється:
  - а) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
  - б) зберігання та застосування пестицидів і добрив;
  - в) влаштування літніх таборів для худоби;
  - г) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
  - г) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
  - д) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки.
3. 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 встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.
4. Режим господарської діяльності на земельних ділянках прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах встановлюється законом.

**Стаття 62. Обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах**

1. У прибережних захисних смугах уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах забороняється:
  - а) влаштування полігонів побутових та промислових відходів і накопичувачів стічних вод;

- б) влаштування вигребів для накопичення господарсько-побутових стічних вод об'ємом понад 1 кубічний метр на добу;
  - в) влаштування полів фільтрації та створення інших споруд для приймання і знезаражування рідких відходів;
  - г) застосування сильнодіючих пестицидів.
2. Режим господарської діяльності на земельних ділянках прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах встановлюється законом.
  3. У межах пляжної зони прибережних захисних смуг забороняється будівництво будь-яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних.

### Стаття 63. Смуги відведення

1. Для забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування каналів зрошувальних і осушувальних систем, гідротехнічних та гідрометричних споруд, водойм і гребель на берегах річок виділяються земельні ділянки смуг відведення з особливим режимом використання.
2. Розміри та режим використання земельних ділянок смуг відведення визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку.
3. Земельні ділянки в межах смуг відведення надаються для створення водоохоронних насаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ тощо.

### Стаття 64. Берегові смуги водних шляхів

1. На судноплавних водних шляхах за межами населених пунктів для проведення робіт, пов'язаних з судноплаванням, встановлюються берегові смуги.
2. Розміри берегових смуг водних шляхів визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку.
3. Порядок встановлення та використання берегових смуг водних шляхів визначається Кабінетом Міністрів України.

Визначенню порядку використання та складу земель водного фонду присвячена Глава 12 ЗК України.

*Правовий режим земель водного фонду слід обов'язково розглядати в сукупності з правовим режимом водних відносин, що регулюється ВК України.* Правовий статус даної категорії земель та порядок їх використання визначається Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища», постановами Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду» від 12.07.2005 № 557, «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них» від 08.05.1996 № 486, «Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку встановлення берегових смуг водних шляхів та користування ними» від 14.04.1997 № 347 та іншими.

Склад земель водного фонду визначений ч. 1 ст. 58 ЗК України та повністю дублює ст. 4 ВК України. Необхідно звернути увагу, що до складу земель водного фонду належать не лише земельні ділянки, які знаходяться безпосередньо під водними об'єктами (морем, річкою, озером, водосховищем, ставком, каналом тощо), а також землі, зайняті захисними смугами вздовж водних об'єктів, водогосподарськими спорудами та береговими смугами водних шляхів.

Для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, законодавством передбачено встановлення водоохоронних зон, в межах яких виділяються земельні ділянки під *прибережні захисні смуги*. Порядок встановлення та використання земельних ділянок прибережних захисних смуг визначено ст.ст. 60-62 ЗК України, ст.ст. 88-90 ВК України.

У прибережних захисних смугах господарська діяльність обмежена, зокрема *забороняється орати, займатися садівництвом та городництвом, забороняється будівництво дач, гаражів, баз відпочинку, будь-яких споруд*, крім гідротехнічних та лінійних.

Крім того, 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 (ст. 63 ЗК України, ст. 91 ВК України), а для проведення робіт, пов'язаних з судноплаванням, встановлюються *берегові смуги* (ст. 64 ЗК України, 92 ВК України).

Статтю 59 ЗК України визначено, що землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Громадянам та юридичним особам можуть безоплатно або за плату передаватися у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 га). Державним водогосподарським організаціям землі водного фонду передаються у постійне користування.

Громадянам та юридичним особам землі водного фонду можуть передаватися на умовах оренди для сінокошення, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних, туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо.

Слід звернути увагу, що право загального користування земельними ділянками водного фонду, яке, виходячи з ч. 2 ст. 38 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» повинно бути безкоштовним та здійс-

нуюватися без надання відповідних дозволів, дещо обмежене ЗК України. Так, відповідно до ч. 5 ст. 59 ЗК України використання земельних ділянок водного фонду для рибальства здійснюється за згодою їх власників або за погодженням із землекористувачами.

## ГЛАВА 13

# ЗЕМЛІ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЗВ'ЯЗКУ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

**Стаття 65. Визначення земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення**

1. Землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.
2. Порядок використання земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення встановлюється законом.

**Стаття 66. Землі промисловості**

1. До земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.
2. Землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.
3. Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектною документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння.
4. Надання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, проводиться після оформлення в установленому порядку прав користування надрами і відновлення земель згідно із затвердженим проектом рекультивації на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки.

**Стаття 67. Землі транспорту**

1. До земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.
2. Землі транспорту можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

**Стаття 68. Землі залізничного транспорту**

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 господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації; під захисними та укріплювальними насадженнями, службовими, культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту.

**Стаття 69. Землі морського транспорту**

1. До земель морського транспорту належать землі під:
  - а) морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту;
  - б) гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт.
2. На підходах до портів (каналів), мостових, кабельних і повітряних переходів, водозабірних та інших об'єктів відповідно до закону можуть встановлюватись обмеження у використанні земель.

**Стаття 70. Землі річкового транспорту**

- До земель річкового транспорту належать землі під:
- а) портами, спеціалізованими причалами, пристанями і затоками з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують річковий транспорт;
  - б) пасажирськими вокзалами, павільйонами і причалами;
  - в) судноплавними каналами, судноплавними, енергетичними та гідротехнічними спорудами, службо-

во-технічними будівлями;

- г) берегоукріплювальними спорудами й насадженнями;
- г) вузлами зв'язку, радіоцентрами і радіостанціями;
- д) будівлями, береговими навігаційними знаками та іншими спорудами для обслуговування водних шляхів, судноремонтними заводами, ремонтно-експлуатаційними базами, майстернями, судноверф'ями, відстійно-ремонтними пунктами, складами, матеріально-технічними базами, інженерними мережами, службовими та культурно-побутовими будівлями, іншими об'єктами, що забезпечують роботу річкового транспорту.

#### Стаття 71. Землі автомобільного транспорту та дорожнього господарства

1. До земель автомобільного транспорту належать землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничими спорудами, службово-технічними будівлями, станціями технічного обслуговування, автозаправними станціями, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, авторемонтними заводами, базами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та для перечеплення, службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.
2. До земель дорожнього господарства належать землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг, а саме:
  - а) паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди;
  - б) майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу;
  - в) будинки (в тому числі жилі) та споруди дорожньої служби з виробничими базами;
  - г) захисні насадження.

#### Стаття 72. Землі авіаційного транспорту

1. До земель авіаційного транспорту належать землі під:
  - а) аеропортами, аеродромами, відокремленими спорудами (об'єктами управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисними та іншими спорудами), службово-технічними територіями з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту;
  - б) вертольотними станціями, включаючи вертольотодроми, службово-технічними територіями з усіма будівлями та спорудами;
  - в) ремонтними заводами цивільної авіації, аеродромами, вертольотодромами, гідроаеродромами та іншими майданчиками для експлуатації повітряних суден;
  - г) службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту.
2. На приаеродромній території відповідно до закону запроваджується особливий режим використання земель.

#### Стаття 73. Землі трубопровідного транспорту

1. До земель трубопровідного транспорту належать земельні ділянки, надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів.
2. Уздовж наземних, надземних і підземних трубопроводів встановлюються охоронні зони.

#### Стаття 74. Землі міського електротранспорту

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.

#### Стаття 75. Землі зв'язку

1. До земель зв'язку належать земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку.
2. Землі зв'язку можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.
3. Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній зв'язку, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінювальних споруд телерадіостанцій та радіорелейних ліній встановлюються охоронні зони.

**Стаття 76. Землі енергетичної системи**

1. Землями енергетичної системи визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача.
2. Землі енергетичної системи можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.
3. Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електропередачі встановлюються охоронні зони.

**Стаття 77. Землі оборони**

1. Землями оборони визнаються землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України.
2. Землі оборони можуть перебувати у державній та комунальній власності.
3. Навколо військових та інших оборонних об'єктів у разі необхідності створюються захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування.
4. Порядок використання земель оборони встановлюється законом.
5. Особливості відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту, встановлюються законом.

Кошти, отримані від відчуження таких земельних ділянок, зараховуються до Державного бюджету України та використовуються виключно на потреби оборони відповідно до кошторису Міністерства оборони України у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення виділені в окрему категорію земель України, якій присвячено Главу 13 ЗК України.

Статтею 65 ЗК України надано загальне визначення землям даної категорії, відповідно до якого *до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення віднесені земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам, організаціям для здійснення відповідної діяльності (насамперед господарської).*

Правовий режим та особливості використання земель даної категорії в ЗК України розкриваються окремо щодо кожного окремого виду – земель промисловості, транспорту, енергетики, оборони та земель іншого призначення.

В той же час, спільним для усіх видів земель даної категорії є те, що вони *мають загальне несільськогосподарське призначення*. Також однією з головних ознак категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення є *встановлення навколо потенційно шкідливих об'єктів захисних, охоронних та інших зон зі спеціальними умовами використання земель*.

Слід звернути увагу, що відповідно до ч. 3 ст. 23 ЗК України для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, *надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості*.

Виходячи з положень Глави 13 ЗК України, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення можуть перебувати у державній, комунальній, а землі промисловості, транспорту, зв'язку та енергетичної системи навіть у приватній власності.

З викладеного випливає, що *громадяни та юридичні особи загалом мають право приватизувати земельні ділянки на землях промисловості, транспорту, зв'язку та енергетичної системи, однак для цього необхідне дотримання певних умов*. Так, наприклад, в усіх випадках приватизація об'єкта нерухомості (на землях несільськогосподарського призначення) створює можливість для приватизації земельної ділянки, на якій він розташований.

Натомість є декілька *категорій земель, які ні в якому разі не можуть бути приватизовані*, вони встановлені ст. 83 і 84 ЗК України. *Це землі атомної енергетики та космічної системи, землі під державними залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами державної власності повітряного та трубопровідного транспорту*.

Правовий режим категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення регулюється не лише нормами ЗК України, а також багатьма іншими нормативно-правовими актами:

- *щодо земель промисловості*: ДНіП II-89-80 «Генеральні плани промислових підприємств», Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом МОЗ України від 19.06.1996 № 173 та інші;
- *щодо земель транспорту*: Кодекс торговельного мореплавства України, Повітряний кодекс України, закони України «Про транспорт», «Про залізничний транспорт», «Про трубопровідний транспорт», постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони» від 30.03.1994 № 198, «Про затвердження Положення про використання повітряного простору України» від 29.03.2002 № 401, «Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів» від 16.11.2002 № 1747, Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом МОЗ України від 19.06.1996 № 173, СН 452-73 «Норми відводу земель для магістральних трубопроводів», затверджено Держбудом СРСР 30.03.1973, ДБН В.2.3-16-2007 «Споруди транспорту. Норми відведення земельних ділянок для будівництва (реконструкції) автомобільних доріг», затверджено наказом Мінрегіонбуду від 17.07.2007

№ 102, ДБН В.2.3-4-2000 «Споруди транспорту. Автомобільні дороги»; СН 457-74 «Норми відводу земель для аеропортів», затверджені Держбудом СРСР 16.01.1974 та інші;

- *щодо земель зв'язку*: Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 № 135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку»; СН 461-74 «Норми відведення земель для ліній зв'язку», ДБН Д.2.2-34-99 «Споруди зв'язку, телебачення та радіомовлення» та інші;
- *щодо земель енергетики*: закони України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», «Про електроенергетику», «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», «Про фізичний захист ядерних установок, ядерних матеріалів, радіоактивних відходів, інших джерел іонізуючого випромінювання», постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж», ДБН В.2.5-16-99 «Інженерне обладнання споруд, зовнішніх мереж. Визначення розмірів земельних ділянок для об'єктів електричних мереж», Державні санітарні норми і правила захисту населення від впливу електромагнітних випромінювань, затверджені наказом МОЗ України від 01.08.1996 № 239, наказ Державної інспекції ядерного регулювання України від 16.01.2012 № 8 «Про затвердження Порядку видачі дозволів на використання земель і водойм, розташованих в санітарно-захисній зоні ядерної установки, об'єкта, призначеного для поводження з радіоактивними відходами, уранового об'єкта» (zareestrovаний у Міністерстві юстиції України 6 лютого 2012 р. за № 181/20494) та інші;
- *щодо земель оборони*: Закон України «Про використання земель оборони», Положення про порядок надання в користування земель(земельних ділянок) для потреб Збройних Сил України та основні правила користування наданими землями та Керівництво з обліку земель (земельних ділянок) в органах квартирно-експлуатаційної служби Збройних Сил України, затверджені наказом Міністерства оборони України від 22.12.1997 № 483 та інші.

### ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

#### ГЛАВА 14

#### ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

##### Стаття 78. Зміст права власності на землю

1. **Право власності на землю - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.**
2. **Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них.**
3. **Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.**
4. **Особам (їх спадкоємцям), які мали у власності земельні ділянки до 15 травня 1992 року (з дня набрання чинності Земельним кодексом України), земельні ділянки не повертаються.**

В силу ч. 1 ст. 316 ЦК України *правом власності* є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

Частиною 1 коментованої статті визначено зміст права власності на землю, що в цілому збігається з ч. 1 ст. 317 ЦК України, та передбачає, що власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном.

Відповідно до ч. 2 коментованої статті, земля може перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Статтею 13 Конституції України закріплено, 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 Конституцією України.

В силу ч. 2 ст. 14 Конституції України право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Особливості державної, комунальної та приватної форм власності на землю розкрито в Главі 14 ЗК України (*див. коментар до статей Глави 14 ЗК України*). Порядок, підстави і форми набуття права власності на землю визначено Розділом IV «Набуття і реалізація права на землю» ЗК України (*див. коментар до статей Розділу IV ЗК України*).

Особливу увагу слід звернути на норму, що закріплена ч. 4 коментованої статті, відповідно до якої *земельні ділянки не повертаються особам (їх спадкоємцям), які мали у власності земельні ділянки до 15 травня 1992 року (з дня набрання чинності Земельним кодексом України)*. Це означає, що відносини власності вважаються дійсними лише ті, які виникли після 15 травня 1992 року, а право приватної власності, що належало особам до 15 травня 1992 року, не поновлюється. В той же час, це не позбавляє громадян одержати у власність або в користування земельні ділянки на загальних підставах, передбачених ЗК України.

##### Стаття 79. Земельна ділянка як об'єкт права власності

1. **Земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.**
2. **Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб.**
3. **Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.**

Об'єктом права власності на землю є земельна ділянка. Визначення земельної ділянки надано в ч. 1 коментованої статті, зі змісту якої *до ознак земельної ділянки, як об'єкта права власності, можна віднести: (1) межі земельної ділянки, які повинні існувати в природі (на місцевості), (2) визначене місце розташування земельної ділянки та (3) встановлені права щодо земельної ділянки*.

В коментованій статті підкреслено, що право власності на земельну ділянку стосується не лише поверхневого шару (ґрунту), а також поширюється на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, а також на простір, що знаходиться над та під поверхнею земельної ділянки на висоту і на глибину, що необхідні для зведення будівель та споруд. Така ж норма закріплена ч. 3 ст. 373 ЦК України.

Частиною 5 ст. 373 ЦК України визначено, що власник земельної ділянки може використовувати на свій розсуд все, що знаходиться над і під поверхнею цієї ділянки, якщо інше не встановлено законом та якщо це не порушує прав інших осіб.

Однак при цьому необхідно враховувати особливості правового режиму та порядку використання природних ресурсів в межах земельної ділянки. Так, наприклад, використання лісових ресурсів, навіть якщо вони знаходяться на земельній ділянці, що перебуває у власності, неможливе без отримання відповідного дозволу (гл. 13 ЛК України).

#### Стаття 80. Суб'єкти права власності на землю

**Суб'єктами права власності на землю є:**

- а) громадяни та юридичні особи - на землі приватної власності;**
- б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, - на землі комунальної власності;**
- в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, - на землі державної власності.**

Статтею 14 Конституції України визначено, що *право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою*. Виходячи зі статей 142, 143 Конституції України суб'єктом права власності на землю виступають також *територіальні громади*.

*Громадяни та юридичні особи є суб'єктами права приватної власності*. Питання, що стосуються права власності громадян та юридичних осіб розкриваються у ст.ст. 81, 82 ЗК України. При цьому, до категорії громадян слід відносити не лише власне громадян України, а також громадян іноземних держав та осіб без громадянства.

*Право комунальної власності на землю мають територіальні громади, які здійснюють своє право або безпосередньо (через референдум), або через органи місцевого самоврядування*. Повноваження органів місцевого самоврядування та порядок прийняття рішень визначено Законом України «Про органи місцевого самоврядування в Україні». Питання, що стосуються комунальної власності на землю, закріплено в ст. 83 ЗК України.

Питання державної власності на землю та коло суб'єктів, що діють від імені *держави*, окреслено в ст. 84 ЗК України.

#### Стаття 81. Право власності на землю громадян

- 1. Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:**
  - а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;**
  - б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;**
  - в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;**
  - г) прийняття спадщини;**
  - г) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).**
- 2. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.**
- 3. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до частини другої цієї статті у разі:**
  - а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;**
  - б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;**
  - в) прийняття спадщини.**
- 4. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.**

Коментованою статтею визначено підстави, на яких може здійснюватися набуття права власності на землю громадянами України, а також особливості набуття права власності на землю громадянами іноземних держав та особами без громадянства.

1. Відповідно до ч. 1 коментованої статті підставами набуття громадянами України права приватної власності на землю є:

придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами (п. «а» ч. 1);

Особливості придбання земельних ділянок громадянами за цивільно-правовими договорами визначено Главою 20 «Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів» ЗК України (*див. коментар до статей Глави 20 ЗК України*).

безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності (п. «б» ч. 1);

Порядок безоплатної передачі громадянам України земельних ділянок визначено частинами 6-11 ст. 118 ЗК України. Розміри земельних ділянок, в межах яких громадяни України можуть безоплатно отримати земельні ділянки, визначено ст. 121 ЗК України (*див. коментар до ст.ст. 118, 121 ЗК України*).

приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування (п. «в» ч. 1);



Порядок приватизації земельних ділянок, що були раніше надані громадянам України у користування визначено частинами 1, 2 ст. 118 ЗК України (*див. коментар до ст. 118 ЗК України*).

прийняття спадщини (п. «г» ч. 1);

Порядок набуття земельних ділянок у порядку спадкування визначається відповідно до норм ЦК України (Книга шоста «Спадкове право» ЦК України), а також передбачено ст. 131 ЗК України (*див. коментар до ст. 131 ЗК України*).

виділення в натурі (на місцевості) належної громадянам України земельної частки (паю) (п. «г» ч. 1).

Питання виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) передбачено п. 16 Розділу Х «Перехідні положення» ЗК України (*див. коментар до п. 16 Розділу Х ЗК України*).

2. Відповідно до ч. 1 ст. 26 Конституції України іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими правами і свободами, а також несуть такі самі обов'язки, як і громадяни України, - за винятками, встановленими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України.

Такі винятки передбачені ч. 2 коментованої статті, з якої слідує, що громадяни іноземних держав та особи без громадянства не мають права набувати у приватну власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

3. Частиною 3 коментованої статті передбачені підстави набуття права власності на землю громадянами та особами без громадянства, до яких належать наступні:

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами (п. «а» ч. 3) – *див. Главу 20 «Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів» ЗК України;*
- викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належить їм на праві власності (п. «б» ч. 3) – *див. ст. 128 ЗК України;*
- прийняття спадщини (п. «в» ч. 3) – *див. ч. 4 коментованої статті та ст. 131 ЗК України.*

4. Єдиною підставою, за якої громадяни іноземних держав та особи без громадянства можуть набувати право приватної власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, є спадкування. Проте, навіть і в цьому випадку в силу ч. 4 коментованої статті такі суб'єкти зобов'язанні відчужити такі земельні ділянки на протязі року.

Порядок припинення права власності на земельну ділянку особи, якій земельна ділянка не може належати на праві власності, визначено ст. 145 ЗК України. У випадку, якщо громадянин іноземної держави або особа без громадянства не відчужить земельну ділянку сільськогосподарського призначення протягом року, така земельна ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду.

## **Стаття 82. Право власності на землю юридичних осіб**

- 1. Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:**
  - а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;**
  - б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу;**
  - в) прийняття спадщини;**
  - г) виникнення інших підстав, передбачених законом.**
- 2. Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення:**
  - а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні;**
  - б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.**
- 3. Спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках, визначених частинами першою та другою цієї статті, та в порядку, встановленому цим Кодексом для іноземних юридичних осіб.**
- 4. Землі сільськогосподарського призначення, отримані в спадщину іноземними юридичними особами, підлягають відчуженню протягом одного року.**  
**Коментована стаття присвячена визначенню підстав та особливостей набуття права приватної власності на землю юридичними особами.**

Поряд з придбанням за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами, прийняття спадщини, *однією з підстав набуття права власності на землю юридичними особами, заснованими громадянами України або юридичними особами України, є внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу*, що здійснюється відповідно до норм цивільного та господарського законодавства (зокрема, ст.ст. 120, 137, 142, 144, 164 ЦК України, 82, 86, 87 ГК України, законів України «Про господарські товариства», «Про акціонерні товариства») та установчих документів юридичної особи.

Для іноземних юридичних осіб, як і для громадян іноземних держав та осіб без громадянства, коментованою статтею передбачена *заборона набувати у приватну власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення*. У разі набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення у спадщину, такі земельні ділянки повинні бути відчужені протягом одного року (*див. коментар до ч. 4 ст. 81 ЗК України*).

**Стаття 83. Право власності на землю територіальних громад**

1. Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.
2. У комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.
3. До земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:
  - а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);
  - б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;
  - в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;
  - г) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;
  - г) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;
  - д) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування;
  - е) земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів.
4. Територіальні громади набувають землю у комунальну власність у разі:
  - а) передачі їм земель державної власності;
  - б) примусового відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
  - в) прийняття спадщини;
  - г) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
  - г1) штучного створення земельної ділянки на території населеного пункту, у тому числі з порушенням установлених правил;
  - г) виникнення інших підстав, передбачених законом.
5. Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Управління зазначеними земельними ділянками здійснюють районні або обласні ради.

На підставі коментованої статті *об'єктами комунальної власності* на землю слід вважати (1) землі, що знаходяться в межах населених пунктів, за виключенням тих, які знаходяться у приватній власності, та тих, які належать виключно до державної власності відповідно до ч. 3 ст. 84 ЗК України, а також (2) земельні ділянки за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

В той же час, наразі залишається проблемним питання щодо розмежування земель комунальної та державної власності на землю, яке по суті ще не відбулося. *Щодо розмежування земель державної та комунальної власності див. коментар до п.п. 10-12 Розділу X «Перехідні положення» ЗК України.*

**Стаття 84. Право власності на землю держави**

1. У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.
2. 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, державних органів приватизації відповідно до закону.
3. До земель державної власності, які не можуть передаватись у комунальну власність, належать:
  - а) землі атомної енергетики та космічної системи;
  - б) землі оборони, крім земельних ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення;
  - в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне та загальнодержавне значення;
  - г) землі під водними об'єктами загальнодержавного значення;
  - г) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;
  - д) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
  - е) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами;
  - є) земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами державної форми власності;

- ж) земельні ділянки, на яких розташовані державні, у тому числі казенні підприємства, господарські товариства, у статутних капіталах яких державі належать частки (акції, паї), об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти.
4. До земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:
- а) землі атомної енергетики та космічної системи;
  - б) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту;
  - в) землі оборони;
  - г) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;
  - ґ) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;
  - д) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;
  - е) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;
  - є) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
  - ж) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами;
  - з) земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами державної і комунальної форм власності;
  - и) земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів.
5. Держава набуває права власності на землю у разі:
- а) відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
  - б) придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
  - в) прийняття спадщини;
  - г) передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами;
  - ґ) конфіскації земельної ділянки;
  - д) штучного створення земельної ділянки за межами населених пунктів, у тому числі з порушенням установлених правил.

Коментована стаття закріплює, що всі землі, які не належать до приватної чи комунальної власності, належать до державної власності. Виходячи зі ст. 85 ЗК України до земель державної власності не відносяться також землі іноземних держав. В той же час, проблемним залишається питання розмежування земель державної та комунальної власності на землю (див. коментар до ст. 83, п.п. 10-12 Розділу X «Перехідні положення» ЗК України).

Землі державної власності, які не можуть бути передані у приватну та комунальну власність, визначено ч.ч. 3, 4 коментованої статті. Однак такі землі все ж таки можуть перебувати у приватній чи комунальній власності. Вказаними нормами коментованої статті закріплена лише неможливість передачі у власність (комунальну чи приватну) земельних ділянок, що перебувають у державній власності, визначених у частинах 3, 4 коментованої статті.

Відповідно до п «в» ч. 1 ст. 80 суб'єктом права державної власності є держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, перелік яких закріплено ч. 2 коментованої статті. Повноваження органів виконавчої влади, які здійснюють від імені держави розпорядження землями державної власності, визначено ст.ст. 118, 122, 129, 149, 150 ЗК України.

#### Стаття 85. Право власності на землю іноземних держав

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

Коментована стаття передбачає можливість набуття іноземними державами права власності на земельні ділянки України. При цьому *іноземні держави можуть набувати право власності:*

- по-перше, виключно для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій;
- по-друге, лише на підставі відповідних міжнародних договорів.

Особливості продажу земельних ділянок іноземним державам визначено ст. 129 ЗК України.

#### Стаття 86. Спільна власність на землю

1. **Земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність).**

2. Суб'єктами права спільної власності на землю можуть бути громадяни та юридичні особи.
3. Суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть бути районні та обласні ради.
4. Право спільної власності на землю посвідчується державним актом на право власності на землю.

Відповідно до ст. 355 ЦК України майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно). Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності.

Спільною частковою власністю є спільна власність з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (див. ст.ст. 87, 88 ЗК України та коментар до них). Спільною сумісною власністю є спільна власність без визначення часток учасників спільної власності (див. ст. 89 ЗК України та коментар до неї).

Загальні питання щодо спільної власності на майно врегульовані Главою 26 «Право спільної власності» ЦК України.

Слід звернути увагу, що право спільної власності на земельну ділянку передбачає не поділ земельної ділянки на частки, а частку у праві на земельну ділянку, тобто земельна ділянка залишається єдиним об'єктом.

Частинами 2, 3 коментованої статті передбачено, що *спільну власність на земельні ділянки можуть набувати громадяни та юридичні особи, а право спільної сумісної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть набувати районні та обласні ради.*

Право спільної власності на земельні ділянки, відповідно до ч. 4 коментованої статті, посвідчується державним актом на право власності на землю (додатково див. коментар до ст. 129 ЗК України). Форма державного акту на право власності на землю затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 «Про затвердження форм державного акту на право власності на земельну ділянку та державного акту на право постійного користування земельною ділянкою».

### Стаття 87. Виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку

1. **Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:**
  - а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;
  - б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;
  - в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;
  - г) за рішенням суду.

Коментованою статтею визначено перелік підстав, за яких виникає право спільної часткової власності (спільна власність з виділенням часток кожного з учасників). До таких підстав віднесено:

- добровільне об'єднання власниками належних їм земельних ділянок (п. «а» ч. 1);

В силу ч. 2 ст. 88 ЗК України об'єднання власниками належних їм земельних часток здійснюється шляхом укладення договору на спільну часткову власність, який укладається в письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

Слід зазначити, що на практиці укладення таких договорів не знайшло свого широкого поширення, адже, як правило, спільна часткова власність виникає за вимушених обставин та є небажаним фактом для власників земельних ділянок, адже потребує погодження один з одним порядку користування земельною ділянкою, вимагає волі всіх власників щодо розпорядження земельною ділянкою тощо.

- придбання у власність земельної ділянки двома або більше особами за цивільно-правовими угодами (п. «б» ч. 1);
- Особливості укладення цивільно-правових договорів визначено Главою 20 «Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів» ЗК України (див. коментар до статей Глави 20 ЗК України);
- у разі прийняття спадщини двома або більше особами (п. «в» ч. 1);

Основні положення спадкування викладені в Книзі шостій ЦК України.

Відповідно до ст. 1216 ЦК України *спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).*

Спадкування може здійснюватися за законом або за заповітом.

На підставі ч. 1 ст. 1225 ЦК України право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах, із збереженням її цільового призначення.

Право на спадщину посвідчується свідоцтвом про право на спадщину, що видається нотаріусом.

- за рішенням суду (п. «г» ч. 1).

Необхідно звернути увагу, що підстави виникнення права спільної часткової власності, зазначені у даній статті, не є вичерпними та розширюються іншими положеннями ЗК України. Так, в силу ст. 120 ЗК України у разі наявності спільної часткової власності на будинок декількох власників, такі власники набувають право спільної часткової власності на земельну ділянку біля будинку.

У разі наявності бажання кожен із співвласників спільної часткової власності має право на отримання особисто у власність частину земельної ділянки відповідно до частки, що йому належить. Питання про виділення належної власнику частки в натурі (на місцевості) вирішується за угодою між усіма співвласниками. У разі недосягнення згоди співвласниками, питання вирішується в судовому порядку (див. коментар до ст. 88 ЗК України).

**Стаття 88. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності**

1. **Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди - у судовому порядку.**
2. **Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально.**
3. **Учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки - вимагати відповідної компенсації.**
4. **Учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право на отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки.**
5. **Учасник спільної часткової власності відповідно до розміру своєї частки має право на доходи від використання спільної земельної ділянки, відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільною земельною ділянкою, і повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах по утриманню і зберіганню спільної земельної ділянки.**
6. **При продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне право купівлі частки відповідно до закону.**

1. Одним із основних принципів, закріплених коментованою статтею, є те, що *порядок та умови використання земельної ділянки, що знаходиться у спільній частковій власності, визначаються за згодою всіх співвласників*, тобто рішення щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою повинні бути спільними та одностайно схваленими усіма співвласниками.

Частиною 1 коментованої статті передбачено, що володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що знаходиться у спільній частковій власності здійснюється за договором або ж відповідно до рішення суду. При цьому слід враховувати, що при укладенні договору, повинні бути враховані інтереси усіх учасників незалежно від розміру земельної частки кожного із них.

Як визначено в ч. 2 п. 21 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» від 16.04.2004 № 7, суд може не визнати угоду про порядок користування земельною ділянкою, коли дійде висновку, що угода явно ущемляє законні права когось зі співвласників, позбавляє його можливості належно користуватися своєю частиною будинку, фактично виключає його з числа користувачів спільної земельної ділянки, суперечить архітектурно-будівельним, санітарним чи протипожежним правилам.

При цьому також слід мати на увазі, що учасник спільної часткової власності на земельну ділянку незалежно від наявності договору про спільну часткову власність може звернутися до суду з метою встановлення порядку володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою.

Таку позицію підтримує і Пленум Верховного Суду України, який в своїй Постанові від 16.04.2004 № 7 зазначив, що суд не може відмовити в позові або закрити провадження у справі про встановлення порядку користування земельною ділянкою з тих підстав, що його визначено угодою сторін.

2. *Договір про спільну часткову власність* про визначення порядку володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою укладається виключно у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

3. Співвласник земельної ділянки, що знаходиться у спільній частковій власності, має право як окремо, так і спільно з іншими учасниками, на *виділ у натурі його частки спільної власності або отримання відповідної компенсації за неї*. Особі, що вимагає виділення в її володіння, користування і розпорядження, тобто у приватну власність, земельну ділянку, виділяється частина із спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної їй частки. У разі недосягнення згоди між співвласниками щодо виділення частки спір вирішується у судовому порядку.

Відповідно до ч. 2 ст. 364 ЦК України якщо виділ у натурі частки із спільного майна не допускається згідно із законом або є неможливим, співвласник, який бажає виділу, має право на одержання від інших співвласників грошової або іншої матеріальної компенсації вартості його частки.

При цьому компенсація співвласникові може бути надана лише за його згодою.

4. Частина 4 коментованої статті передбачає, що власник спільної часткової власності земельної ділянки має право володіти та користуватися саме тією частиною спільної ділянки, яка відповідає розміру частки, що належить співвласнику.

Пленум Верховного Суду України висловлює позицію, що у справах за позовом учасників спільної власності на землю про встановлення порядку володіння й користування спільною земельною ділянкою, на якій розташовані належні їм жилий будинок, господарські будівлі та споруди, суд з'ясує і врахує можливість нормального користування будинком і 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 протипожежної безпеки. В разі неможливості перенесення співвласником господарських будівель і насаджень на надану в його користування частину ділянки суд має обговорити питання про відповідну грошову компенсацію (п. 19 Постанови від 16.04.2004 № 7).

5. Спільна часткова власність на земельну ділянку в процесі її використання може приносити певні доходи або ж вимагає певних витрат по утриманню і зберіганню земельної ділянки. У разі, якщо від використання спільної земельної ділянки є доходи, то кожен із учасників має право на частину доходів відповідно до розміру його земельної частки. Також співвласники відповідають перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільною земельною ділянкою, та сплачують податки, збори та інші платежі.

6. Учасник спільної часткової власності має право на *відчуження іншим особам своєї частки у спільній земельній ділянці* (шляхом укладення договорів купівлі-продажу, дарування, міни, заповіту тощо). Земельна ділянка може бути відчужена як іншим співвласникам, так і іншим особам. При цьому інші учасники спільної часткової власності мають переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку, що продається.

Щодо порядку реалізації співвласником свого права на переважну купівлю права на частку іншого співвласника, пункт 6 коментованої статті відсилає до інших законів. Відносини, що стосуються відчуження частки у праві спільної власності іншим особам врегульовані ЦК України.

Продавець частки у праві спільної часткової власності зобов'язаний письмово повідомити інших співвласників про намір продати свою частку, вказавши ціну та інші умови, на яких він її продає. Якщо інші співвласники відмовилися від здійснення переважного права купівлі чи не здійснять цього права протягом одного місяця від дня отримання ними повідомлення, продавець має право продати свою частку іншій особі.

Якщо бажання придбати частку у праві спільної часткової власності виявили кілька співвласників, продавець має право вибору покупця.

У разі продажу частки у праві спільної часткової власності з порушенням переважного права купівлі співвласник може пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. До таких вимог застосовується позовна давність в один рік.

Передача співвласником свого переважного права купівлі частки у праві спільної часткової власності іншій особі не допускається (ст. 362 ЦК України).

## Стаття 89. Спільна сумісна власність на земельну ділянку

- 1. Земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам.**
- 2. У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки:**
  - а) подружжя;**
  - б) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними;**
  - в) співвласників жилого будинку.**
- 3. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом.**
- 4. Співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки.**
- 5. Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.**

Спільна сумісна власність полягає в тому, що її учасники не мають наперед визначених часток. По суті, всі співвласники спільної сумісної власності мають рівні права щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою.

1. Частиною 1 коментованої статті закріплено положення, що *суб'єктами права спільної часткової власності можуть бути виключно громадяни*. Під категорією громадян слід розуміти не лише громадян України, а також громадян інших держав та осіб без громадянства.

2. До осіб, між якими може виникнути спільна сумісна власність на земельну ділянку, віднесено:

- *подружжя*

В силу ст. 60 СК України *майно, набуте подружжям за час шлюбу, належить дружині та чоловікові на праві спільної сумісної власності незалежно від того, що один з них не мав з поважної причини (навчання, ведення домашнього господарства, догляд за дітьми, хвороба тощо) самотійного заробітку (доходу)*. Вважається, що кожна річ, набута за час шлюбу, крім речей індивідуального користування, є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя.

*Об'єктом права спільної сумісної власності подружжя може бути будь-яке майно, за винятком виключеного з цивільного обороту (ч. 1 ст. 61 СК України).*

*Дружина, чоловік розпоряджаються майном, що є об'єктом права спільної сумісної власності подружжя, за взаємною згодою. При укладенні договорів одним із подружжя вважається, що він діє за згодою другого з подружжя. Згода на укладення договору, який потребує нотаріального посвідчення і (або) державної реєстрації, має бути нотаріально засвідчена (ст. 65 СК України).*

Дружина, чоловік мають право укласти з іншою особою договір купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання (догляду), застави щодо своєї частки у праві спільної сумісної власності подружжя лише після її визначення та виділу в натурі або визначення порядку користування майном (ч. 1 ст. 67 СК України).

При цьому, договір про відчуження одним із подружжя на користь другого з подружжя своєї частки у праві спільної сумісної власності подружжя може бути укладений без виділу цієї частки (ч. 2 ст. 64 СК України).

- члени фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними

Виходячи зі ст. 118 ЗК України та ст. 7 Закону України «Про фермерське господарство» земельні ділянки для ведення фермерського господарства надаються членам фермерського господарства у їх особисту приватну власність кожній окремій особі. А тому положення про те, що земельні ділянки перебувають у спільній сумісній власності членів фермерського господарства по суті не має застосування.

- співвласники жилого будинку

Слід звернути увагу, що чинним законодавством, крім можливості виникнення права спільної сумісної власності співвласників жилого будинку, також передбачено можливість виникнення спільної часткової власності. Так, ч. 4 ст. 120 ЗК України передбачено, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди.

3. В силу ст. 369 ЦК України співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.

Розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників.

У разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається, що він вчинений за згодою всіх співвласників. Згода співвласників на вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена.

4. Частина 4 коментованої статті передбачає *право учасника спільної сумісної власності вимагати поділу або виділення з земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, окремої частини.*

При цьому, у разі бажання поділу земельної ділянки з виділенням частки в натурі, повинна бути фактична можливість такого поділу. Досить часто існують ситуації, за яких не можливо розподілити земельну ділянку, що знаходиться у спільній сумісній власності. І насамперед це стосується земельних ділянок, що знаходяться у спільній сумісній власності співвласників багатоквартирного будинку.

5. При поділі майна, що є у спільній сумісній власності, необхідно дотримуватися принципу рівності часток, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.

В той же час, необхідно враховувати, що в силу ч. 2 ст. 372 ЦК України за рішенням суду частка співвласника може бути збільшена або зменшена з урахуванням обставин, які мають істотне значення.

## Стаття 90. Права власників земельних ділянок

### 1. Власники земельних ділянок мають право:

- а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;
- б) самостійно господарювати на землі;
- в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
- г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- д) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

### 2. Порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.

1. Частиною 1 коментованої статті визначені права власників земельних ділянок, до яких, крім загальних права володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, віднесено наступні:

- право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину (п. «а» ч. 1);

Питання, що стосуються купівлі-продажу земельних ділянок, передачі в заставу визначені Главою 20 «Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів» ЗК України (див. коментар до статей Глави 20 ЗК України). Право оренди земельної ділянки передбачено ст. 93 ЗК України (див. коментар до ст. 93 ЗК України).

- право самостійно господарювати на землі (п. «б» ч. 1);

Означає, що власники земельних ділянок мають право без втручання інших осіб використовувати земельні ділянки в межах їх цільового призначення з метою задоволення своїх особистих потреб.

- право власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію (п. «в» ч. 1);

Дане право власника земельної ділянки впливає з ч. 2 ст. 189 ЦК України, відповідно до якої продукція, плоди та доходи належать власникові речі, якщо інше не встановлено договором або законом.

- використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі (п. «г» ч. 1);

Використання природних ресурсів, як правило, за виключенням загального природокористування має дозвільний характер та здійснюється відповідно до ВК України, ЛК України, Кодексу України про надра та інших нормативно-правових актів.

- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом (п. «г» ч. 1);

Порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам визначено Главою 24 ЗК України (див. коментар до статей Глави 24 ЗК України).

- споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди (п. «д» ч. 1).

В силу ч. 1 ст. 375 ЦК України власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам.

В той же час, спорудження жилих будинків, виробничих та інших будівель і споруд повинно здійснюватися з дотриманням архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням. Порядок здійснення будівництва визначається Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та іншими нормативно-правовими актами у сфері будівельної діяльності.

2. Власник земельної ділянки має право вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою і відшкодування шкоди. Способи захисту та порядок відновлення порушених прав визначений Розділом V ЗК України «Гарантії прав на землю» (див. коментар до статей Розділу V ЗК України).

## Стаття 91. Обов'язки власників земельних ділянок

### 1. Власники земельних ділянок зобов'язані:

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

### 2. Законом можуть бути встановлені інші обов'язки власників земельних ділянок.

1. Власники земельних ділянок мають не лише права, передбачені ст. 90 ЗК України та іншими нормами земельного законодавства, а також повинні виконувати обов'язки, визначені ч. 1 коментованої статті, до яких віднесено наступні:

- обов'язок забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням (п. «а» ч. 1);

Наслідки порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель визначені ст. 21 ЗК України.

- додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля (п. «б» ч. 1);

Даний обов'язок повинні здійснювати не лише власники земельних ділянок, а й усі фізичні та юридичні особи.

- своєчасно сплачувати земельний податок (п. «в» ч. 1);

Відповідно до п. 269.1. ст. 269 ПК України платниками податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв), землекористувачі. Ставки земельного податку різняться залежно від платника та цільового призначення земельної ділянки та визначаються відповідно до ст.ст. 272-280 ПК України. Пільги щодо сплати земельного податку передбачені ст.ст. 283, 284 ПК України.

Власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування на земельну ділянку. Порядок сплати земельного податку визначений ст.ст. 285-287 ПК України.

- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів (п. «г» ч. 1);

Правила добросусідства визначені в Главі 17 «Добросусідство» ЗК України (див. коментар до статей Глави 17 ЗК України).

- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі (п. «г» ч. 1) (див. коментар до статей Розділу VI ЗК України «Охорона земель»).

- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом (п. «д» ч. 1);

Відповідно до ст. 35 Закону України «Про охорону земель» власники і землекористувачі, в тому числі орендарі земельних ділянок, при здійсненні господарської діяльності зобов'язані своєчасно інформувати відповідні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування щодо стану, деградації та забруднення земельних ділянок.

- дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон (п. «е» ч. 1);

Визначенню правил добросусідства присвячена Глава 17 «Добросусідство» ЗК України. Встановлення земельних сервітутів визначено Главою 16 «Право земельного сервітуту» ЗК України. Порядок встановлення охоронних зон передбачено Главою 18 «Обмеження прав на землю» ЗК України (див. коментар до статей глав 16-18 ЗК України).

- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем (п. «є» ч. 1);



Обов'язок зберігати геодезичні знаки передбачений ст. 22 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» та постановою Кабінету Міністрів України від 19.07.1999 № 1284 «Про порядок охорони геодезичних пунктів».

- за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф (п. «ж» ч. 1).

Позасудових механізмів щодо забезпечення виконання даного обов'язку по суті не існує, а тому на практиці фактично виконання даного обов'язку можна забезпечити лише у судовому порядку.

2. Перелік обов'язків, визначений ч. 1 коментованої статті, не є вичерпним та розширюється іншими нормами чинного законодавства України.

## ГЛАВА 15

# ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЮ

### Стаття 92. Право постійного користування земельною ділянкою

1. **Право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.**
2. **Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:**
  - а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;
  - б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;
  - в) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;
  - г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування».
3. **Право постійного користування земельними ділянками може вноситися державою до статутного капіталу публічного акціонерного товариства залізничного транспорту, утвореного відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування».**

Право постійного користування земельною ділянкою передбачає надання права володіння та користування земельною ділянкою без заздальгідь визначеного терміну.

Об'єктами права постійного користування можуть бути лише земельні ділянки державної або комунальної власності. Землі, що належать до державної та комунальної власності, визначені ст.ст. 83, 84 ЗК України.

Частиною 2 коментованої статті встановлені також обмеження щодо кола суб'єктів, які можуть набувати право постійного користування земельними ділянками. Перелік суб'єктів, визначений ч. 2 коментованої статті, є вичерпним. При цьому слід звернути увагу, що громадяни не можуть набувати права постійного користування земельними ділянками.

### Стаття 93. Право оренди земельної ділянки

1. **Право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.**
2. **Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземним громадянам і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.**
3. **Не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів.**
4. **Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою - не більше 5 років та довгостроковою - не більше 50 років.**
5. **Право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки - на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом.**
6. **Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда).**
7. **Орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи.**
8. **Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються законом.**

1. Оренда землі – це форма землекористування, за якої власник земельної ділянки (орендодавець) передає земельну ділянку іншій особі (орендареві) за оренду плати з метою провадження певної діяльності.

Як впливає з ч. 1 коментованої статті, основними умовами оренди землі є об'єкт (земельна ділянка), платність, строк та ціль оренди.

Основні вимоги до форм та умов договорів оренди землі визначені ЦК України, ЗК України та Законом України «Про оренду землі». Зазначеним Законом встановлений перелік *істотних умов договору оренди землі*, дотримання яких є обов'язковим при укладенні договору, до яких належать:

- об'єкт оренди (земельна ділянка з визначенням кадастрового номеру, місця розташування та розміру);
- строк дії договору (строк дії договору визначається сторонами договору, але не може бути більшим за 50 років);
- орендна плата (із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за несплату);
- умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
- умови збереження стану об'єкта оренди;
- умови та строки передачі земельної ділянки орендарю (передача здійснюється шляхом підписання сторонами акту приймання-передачі, який є невід'ємною частиною договору оренди землі);
- умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки (наприклад, право земельного сервітуту);
- визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- відповідальність сторін;
- умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки (ч. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі»).

Зазначені істотні умови відповідно до чинного законодавства України повинні бути в обов'язковому порядку визначені у договорі оренди землі. Так, відповідно до ч. 2 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» *відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.*

Проте, цей перелік не є вичерпним. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди та інші.

*Невід'ємними частинами договору оренди землі є:*

- план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об'єкта оренди;
- проект відведення земельної ділянки у разі його розроблення згідно із законом (ч. 4 ст. 15 Закону України «Про оренду землі»).

Якщо відбувається зміна цільового призначення земельної ділянки, передача її в оренду здійснюється за проектом відведення. У такому разі *проект відведення земельної ділянки є невід'ємним додатком до договору оренди.* Якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору *додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.*

Відповідно до ст. 14 Закону України «Про оренду землі» *договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.*

*Договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації.*

Постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» затверджено Типовий договір оренди землі. Форма типового договору оренди земельної частки (паю) затверджена наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 17 січня 2000 р. N 5 «Про затвердження форми типового договору оренди земельної частки (паю)», зареєстровано в Міністерстві юстиції України 23 лютого 2000 р. N 101/4322.

2. В цілому чинним законодавством України не встановлено обмежень щодо того, хто може бути орендарем земельної ділянки. Проте в деяких випадках все ж таки певні обмеження існують, зокрема у випадку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Виходячи з положень ч. 3 ст. 22 Земельного кодексу України *орендарями на земельних ділянках з цільовим призначенням:*

- для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокошіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва *є громадяни;*
- для ведення товарного сільськогосподарського виробництва – *сільськогосподарські підприємства;*
- для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства – *сільськогосподарські науково-дослідні установи та навчальні заклади, сільські професійно-технічні училища та загальноосвітні школи;*
- для ведення підсобного сільського господарства – *несільськогосподарські підприємства, установи та організації, релігійні організації і об'єднання громадян;*
- для розміщення власної інфраструктури – *оптові ринки сільськогосподарської продукції.*

3. Частиною 3 коментованої статті встановлено заборону передавати ті земельні ділянки, які штучно створені у межах прибережної захисної смуги або смуги відведення.

4. Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше 5 років та довгостроковою – не більше 50 років.

Статтею 19 Закону України «Про оренду землі» визначено, що строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

При цьому *при визначенні строку дії договору оренди землі необхідно враховувати:*

- при передачі в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою;
- при передачі в оренду сільськогосподарських угідь, які розташовані в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу, строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням строків початку будівництва свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, на орендованій ділянці або на її частині.

5. Фактично ч. 5 коментованої статті закріпила можливість передачі права на оренду земельної ділянки одним суб'єктом іншому шляхом продажу на земельних торгах, передачі у заставу, спадщину, внесення до статутного капіталу.

6. *Суборенда землі* — це передача земельної ділянки її користувачем (орендарем) іншій особі в користування на певний строк та на умовах, погоджених з орендодавцем. Такі відносини оформляються відповідним договором.

Порядок передачі земельних ділянок у суборенду визначено ст. 8 Закону України «Про оренду землі».

7. Орендодавцями земельних ділянок є суб'єкти, у власності яких перебувають земельні ділянки.

Коло суб'єктів державної та комунальної власності на землю визначені ст. 4 Закону України «Про оренду землі».

8. Спеціальним нормативно-правовим актом, присвяченим відносинам, що пов'язані з орендою земельних ділянок є Закон України «Про оренду землі».

#### **Стаття 94. Право концесіонера на земельну ділянку**

- 1. Для здійснення концесійної діяльності концесіонеру надаються в оренду земельні ділянки у порядку, встановленому цим Кодексом.**
- 2. Види господарської діяльності, для яких можуть надаватися земельні ділянки у концесію, визначаються законом.**

*Концесія* - це надання з метою задоволення громадських потреб уповноваженим органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юридичній або фізичній особі (суб'єкту підприємницької діяльності) права на створення (будівництво) та (або) управління (експлуатацію) об'єкта концесії (строкове платне володіння), за умови взяття суб'єктом підприємницької діяльності (концесіонером) на себе зобов'язань по створенню (будівництву) та (або) управлінню (експлуатації) об'єктом концесії, майнової відповідальності та можливого підприємницького ризику (ст. 1 Закону України «Про концесію»).

Частиною 6 ст. 3 Закону України «Про концесії» передбачено, що у разі розташування об'єкта концесії на земельній ділянці державної або комунальної власності, повноваження щодо розпорядження якою здійснює концесіодавець, така земельна ділянка надається в оренду концесіонеру разом з об'єктом концесії на строк дії концесійного договору відповідно до ЗК України та Закону України «Про оренду землі».

Умови та порядок передачі земельних ділянок в оренду визначено ст. 93 ЗК України та Законом України «Про оренду землі» (див. коментар до ст. 93 ЗК України).

2. Частиною 2 коментованої статті закріплено, що саме законами повинні бути визначені види господарської діяльності, для яких можуть надаватися земельні ділянки у концесію.

#### **Стаття 95. Права землекористувачів**

- 1. Землекористувачі, якщо інше не передбачено законом або договором, мають право:**
  - а) самостійно господарювати на землі;**
  - б) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;**
  - в) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;**
  - г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;**
  - г) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.**
- 2. Порушені права землекористувачів підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.**

1. Визначені ч. 1 коментованої статті права землекористувачів в більшості своїй збігаються з правами власників земельних ділянок, визначених ст. 90 ЗК України. Права землекористувачів закріплені також ст. 25 Закону України «Про оренду землі».

До прав землекористувачів, згідно коментованої статті, віднесено наступні:

- *самостійно господарювати на землі (п. «а» ч. 1);*

Право самостійного господарювання на землі означає, що землекористувачі мають право без втручання інших осіб використовувати земельні ділянки в межах їх цільового призначення з метою, визначеною договором оренди.

- *власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію (п. «б» ч. 1);*

Дане положення встановлює виняток із загального правила, передбаченого ч. 2 ст. 189 ЦК України, відповідно до якої продукція, плоди та доходи належать власникові речі, якщо інше не встановлено договором або законом.

- використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі (п. «в» ч. 1);

Використання природних ресурсів, як правило, за виключенням загального природокористування має дозвільний характер та здійснюється відповідно до ВК України, ЛК України, Кодексу України про надра та інших нормативно-правових актів.

- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом (п. «г» ч. 1);

Порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам визначено Главою 24 ЗК України (див. коментар до статей Глави 24 ЗК України).

- споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди (п. «г» ч. 1).

В силу ч. 1 ст. 375 ЦК України власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам.

В той же час, спорудження жилих будинків, виробничих та інших будівель і споруд повинно здійснюватися з дотриманням архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням. Порядок здійснення будівництва визначається Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та іншими нормативно-правовими актами у сфері будівельної діяльності.

2. Землекористувач земельної ділянки має право вимагати усунення будь-яких порушень, що пов'язані зі здійсненням ним землекористування. Способи захисту та порядок відновлення порушених прав визначений Розділом V «Гарантії прав на землю» ЗК України (див. коментар до статей Розділу V ЗК України). Також положення щодо захисту прав землекористувачів та порядок відшкодування збитків, завданих орендарю, передбачено ст.ст. 27, 28 Закону України «Про оренду землі».

## Стаття 96. Обов'язки землекористувачів

### 1. Землекористувачі зобов'язані:

- а) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки;
- б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- в) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;
- г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

### 2. Законом можуть бути встановлені інші обов'язки землекористувачів.

Обов'язки землекористувачів, передбачені коментованою статтею, повністю співпадають з обов'язками, передбаченими для власників земельних ділянок відповідно до ст.91 ЗК України (див. коментар до ст. 91 ЗК України).

## Стаття 97. Обов'язки підприємств, установ та організацій, що проводять розвідувальні роботи

1. Підприємства, установи та організації, які здійснюють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи, можуть проводити такі роботи на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем.
2. Строки і місце проведення розвідувальних робіт визначаються угодою сторін.
3. Проведення розвідувальних робіт на землях заповідників, національних дендрологічних, ботанічних, меморіальних парків, поховань і археологічних пам'яток дозволяється у виняткових випадках за рішенням Кабінету Міністрів України.
4. Підприємства, установи та організації, які проводять розвідувальні роботи, зобов'язані відшкодовувати власникам землі та землекористувачам усі збитки, в тому числі неоподатковані доходи, а також за свій рахунок приводити займані земельні ділянки у попередній стан.
5. Спори, що виникають при проведенні розвідувальних робіт, вирішуються у судовому порядку.

Коментованою статтею передбачено, що підприємства, установи та організації можуть проводити геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи на земельних ділянках, що знаходяться у власності громадян та юридичних осіб.

Передумовою для проведення таких робіт є укладення відповідної угоди з землевласником або отримання погодження землекористувача.

Особливу увагу слід звернути на те, що у разі проведення розвідувальних робіт, підприємства, установи, організації зобов'язані відшкодувати власникам землі або землекористувачам збитки, в тому числі неодержані доходи та привести земельну ділянку до попереднього стану. Порядок відшкодування збитків визначений Главою 24 «Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» ЗК України (див. коментар до статей Глави 24 ЗК України), приведення земельних ділянок у попередній стан (рекультивация земель) визначено ст. 166 ЗК України (див. коментар до ст. 166 ЗК України).

## ГЛАВА 16

# ПРАВО ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

### Стаття 98. Зміст права земельного сервіту

1. **Право земельного сервіту - це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).**
2. **Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими.**
3. **Встановлення земельного сервіту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервіт, прав володіння, користування та розпорядження нею.**
4. **Земельний сервіт здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.**

1. Право земельного сервіту фактично полягає в тому, що особа набуває можливість обмеженого використання чужої земельної ділянки для певних цілей.

Відносини, що виникають при встановленні та існуванні земельних сервітутів, крім Глави 16 ЗК України, регулюються також Главою 32 «Право користування чужим майном» ЦК України.

2. Частина 2 коментованої статті передбачає, що сервітути можуть бути постійними і строковими. *Постійний сервітут* забезпечує особі, яка набула право на нього, можливість безперервно користуватися земельною ділянкою щодо якої встановлений земельний сервітут (наприклад, провести водопостачання через земельну ділянку). Щодо *строкових сервітутів*, він може бути встановлений на будь-який строк, адже чинним законодавством не передбачено максимального строку встановлення земельних сервітутів.

3. Частиною 3 коментованої статті підкреслено, що земельні сервітути, встановлені на земельну ділянку, не позбавляють власника цієї земельної ділянки прав володіння, користування та розпорядження нею. Проте, фактично встановлення земельних сервітутів обмежують права власника чи землекористувача у праві користування земельною ділянкою.

В той же час, в силу ч. 2 ст. 102 ЗК України, коли встановлення земельного сервіту унеможливило використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням, на вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервіту може бути припинена в судовому порядку.

4. Звичайно, встановлення сервіту створює незручності і обмеження прав власника або землекористувача земельної ділянки, що надається на праві земельного сервіту іншій особі. З метою зменшення негативних наслідків встановлення земельних сервітутів, частиною 4 коментованої статті встановлено важливе положення про те, що *земельний сервітут повинен здійснюватися найменш обтяжливим способом* для власника земельної ділянки або землекористувача (наприклад, здійснення проїзду повинно здійснюватися таким чином, щоб не заважати вирощуванню культур на земельній ділянці).

### Стаття 99. Види права земельного сервіту

**Власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:**

- а) **право проходу та проїзду на велосипеді;**
- б) **право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;**
- в) **право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;**
- г) **право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;**
- ґ) **право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;**
- д) **право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;**
- е) **право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;**
- є) **право прогону худоби по наявному шляху;**
- ж) **право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;**
- з) **інші земельні сервітути.**

Коментована стаття визначає види земельних сервітутів, які можуть бути встановлені. Проте даний перелік не є вичерпним, а може бути розширеним залежно від цільового призначення земельних ділянок, потреб, задоволення яких не може бути забезпечене без встановлення відповідних земельних сервітутів.

#### Стаття 100. Порядок встановлення земельних сервітутів

- 1. Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).**
- 2. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки.**

**Договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.**

1. Частина 1 коментованої статті визначає *способи встановлення земельних сервітутів*, до яких належать наступні: *встановлені договором, законом, заповітом, рішенням суду.*

В той же час, слід зазначити, що на сьогодні немає випадків існування земельних сервітутів, встановлених на підставі закону.

Порядок встановлення земельних сервітутів за договором визначено ч. 2 коментованої статті.

Якщо власник земельної ділянки відмовляється укласти угоду про встановлення земельного сервітуту або сторони не можуть дійти згоди про його умови, сервітут може бути встановлений на підставі рішення суду. В цьому випадку зацікавлена особа у встановленні сервітуту повинна довести, що нормальне використання її земельної ділянки неможливе без встановлення сервітуту на чужій земельній ділянці.

2. Частина 2 коментованої статті визначає, що зацікавлена особа в отриманні права земельного сервітуту та власник (володільць) земельної ділянки, можуть укласти договір про встановлення земельного сервітуту.

Чинним законодавством не встановлена форма такого договору та його зміст. Очевидно, що в договорі необхідно визначити предмет договору, вид земельного сервітуту, що встановлюється, строк дії сервітуту, права та обов'язки сторін, питання оплати встановлення сервітуту та користування ним, умови припинення дії сервітуту тощо.

Також при встановленні сервітуту повинна бути розроблена документація із землеустрою з визначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту.

Договір про встановлення земельного сервітуту набирає чинності після його державної реєстрації. Державна реєстрація таких договорів здійснюється у порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно (*див. коментар до ст. 202 ЗК України*).

#### Стаття 101. Дія земельного сервітуту

- 1. Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи.**
- 2. Земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам.**
- 3. Власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.**
- 4. Власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту.**

1. Земельні сервітути належать не конкретній особі, а відносяться до конкретної земельної ділянки. Саме тому у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи, дія земельного сервітуту зберігається.

Відповідно до п. «д» ч. 2 ст. 132 ЗК України однією із умов угоди про перехід права власності на земельну ділянку є зазначення відомостей про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо).

Статтею 10 Закону України «Про оренду землі» визначено, що передача земельної ділянки в оренду не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю земельну ділянку.

2. Враховуючи те, що земельний сервітут не можна відокремити від визначеної земельної ділянки, земельні сервітути не можуть виступати самостійним предметом угод та не можуть бути продані чи іншим способом відчужені особою, яка користувалася сервітутом.

3. Частина 1 ст. 98 ЗК України визначає, що *користування земельним сервітутом може бути платним та безоплатним*. В той же час, ч. 3 коментованої статті передбачено право власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, вимагати плату за встановлення земельного сервітуту.

У разі вирішення питання про встановлення земельного сервітуту в судовому порядку, варто одночасно також ставити питання про визначення плати за здійснення земельного сервітуту.

4. Відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервіту, здійснюється на загальних засадах, визначених Главою 82 «Відшкодування збитків» ЦК України.

#### Стаття 102. Припинення дії земельного сервіту

1. Дія земельного сервіту підлягає припиненню у випадках:
  - а) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервіту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки;
  - б) відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервіт;
  - в) рішення суду про скасування земельного сервіту;
  - г) закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервіт;
  - ґ) невикористання земельного сервіту протягом трьох років;
  - д) порушення власником сервіту умов користування сервітом.
2. На вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервіт, дія цього сервіту може бути припинена в судовому порядку у випадках:
  - а) припинення підстав його встановлення;
  - б) коли встановлення земельного сервіту унеможлиблює використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервіт, за її цільовим призначенням.

Коментованою статтею встановлено перелік підстав, за яких дія земельного сервіту припиняється. Даний перелік є вичерпним. В той же час, на практиці можуть виникнути і інші випадки, за яких дія земельного сервіту не може бути продовжена. Наприклад, внаслідок припинення існування земельної ділянки як об'єкту.

Частиною 1 коментованої статті визначено однією з підстав для припинення дії земельного сервіту відмову особи, в інтересах якої встановлено земельний сервіт. При цьому слід мати на увазі, що така відмова повинна бути вчинена у письмовій формі. Припинення дії земельного сервіту повинно бути зареєстровано у порядку, в якому здійснюється реєстрація договорів на встановлення земельних сервітів.

Дія земельного сервіту також може бути припинена в судовому порядку за умов, передбачених ч. 2 коментованої статті. Так, власник земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервіт, у випадку припинення підстав для встановлення земельного сервіту або при неможливості подальшого цільового використання земельної ділянки внаслідок встановлення сервіту може звернутися до суду з вимогою припинити дію земельного сервіту.

## ГЛАВА 16<sup>1</sup>

# ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ АБО ДЛЯ ЗАБУДОВИ

Стаття 1021. Підстави набуття і зміст права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови

1. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України.  
Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати також на підставі заповіту.
2. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування, крім випадків, передбачених частиною третьою цієї статті.
3. Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано у заставу.
4. Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб або для забудови не може перевищувати 50 років.
5. Укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог цього Кодексу.
6. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) припиняються в разі:
  - 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
  - 2) спливу строку, на який було надано право користування;
  - 3) викупу земельної ділянки у зв'язку з суспільною необхідністю в разі користування чужою земельною

ділянкою для сільськогосподарських потреб;

4) невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років;

5) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів емфітевзису та суперфіції, укладених у рамках такого партнерства).

7. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції) можуть бути припинені за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

1. Основні умови щодо здійснення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та для забудови (суперфіції) визначені коментованою статтею та главами 33 «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб» та 34 «Право користування чужою земельною ділянкою для забудови» ЦК України.

Частина 1 коментованої статті визначає, що підставою для виникнення емфітевзису є договір, в той час як суперфіції може виникати як на підставі договору, так і за заповітом.

2. Частина 2 коментованої статті закріплює можливість відчуження права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб та для забудови.

При цьому, у разі продажу права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах. Порядок відчуження права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб визначений ст. 411 ЦК України.

Особливістю відчуження права користування земельною ділянкою для забудови є правило, закріплене ч. 3 ст. 415 ЦК України, відповідно до якого особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди).

3. Частиною 3 коментованої статті визначено, що право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не підлягає відчуженню, а також не може бути внесено до статутного капіталу або передано у заставу. Дана норма дублює положення закріплені ч. 3 ст. 407 та ч. 3 ст. 413 ЦК України. В той же час, дана норма не застосовується у разі переходу права власності на будівлі та споруди, що розміщені на такій земельній ділянці. Дане положення впливає з ч. 2 ст. 120 ЗК України, відповідно до якої якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

4. Строк дії договору емфітевзису або суперфіції встановлюється за згодою сторін. В той же час, щодо земельних ділянок державної та комунальної власності законодавством встановлено максимальний строк, на який може бути укладений договір суперфіцію або емфітевзису, який становить 50 років (ч. 1 ст. 408 та ч. 5 ст. 413 ЦК України).

5. Договір про встановлення емфітевзису та суперфіцію укладається в письмовій формі та підлягає державній реєстрації. Основні умови договору про встановлення емфітевзису впливають з положень глав 33 та 34 ЦК України.

6. Частиною 6 коментованої статті визначено підстави припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб та для забудови, які продубльовані в ст.ст. 412, 416 ЦК України.

7. Перелік підстав для припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб та для забудови, визначений ч. 6 коментованої статті, не є вичерпним. За рішенням суду емфітевзис та суперфіції можуть бути припинені і з інших підстав.

Правові наслідки припинення суперфіцію визначені ст. 417 ЦК України.

## ГЛАВА 17

# ДОБРОСУСІДСТВО

### Стаття 103. Зміст добросусідства

1. Власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затіннення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо).
2. Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив).
3. Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель



**(обмін земельних ділянок, раціональна організація територій, дотримання сівозмін, встановлення, зберігання межових знаків тощо).**

1. Коментована стаття регулює відносини, що виникають між власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок.

Частиною 1 коментованої статті встановлюється загальна пропозиція до власників та користувачів сусідніх земельних ділянок обирати такі способи використання земельних ділянок, за яких не будуть завдаватися незручності при використанні земельних ділянок. Такими незручностями можуть бути затінення від будинків або інших споруд, дерев та чагарників, задимлення внаслідок спалювання відходів, неприємні запахи, які виникають внаслідок господарської або іншої діяльності, шумове забруднення тощо.

Деякі норми щодо форм та порядку використання земельних ділянок, враховуючи ймовірний негативний вплив, визначені нормативно. Наприклад, ДБН Б 2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень» визначає мінімальну відстань від дерев до будинків та споруд, а також до меж земельної ділянки.

При цьому слід керуватися загальним правилом, встановленим ч.ч. 2-4 ст. 13 ЦК України, якими передбачено, що при здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб, завдати шкоди довкіллю або культурній спадщині. Не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах. При здійсненні цивільних прав особа повинна додержуватися моральних засад суспільства.

2. Добросусідські відносини між власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок є обов'язком кожного суб'єкту, у власності чи користуванні якого знаходиться земельна ділянка. Сторони сусідніх земельних ділянок зобов'язані не вчиняти перепон, які б могли перешкоджати цільовому використанню сусідніх земельних ділянок. З цієї метою ч. 2 коментованої статті визначає межі допустимого негативного впливу на сусідню земельну ділянку шляхом встановлення заборони справляти неприпустимий вплив на земельну ділянку.

*Неприпустимим впливом* слід вважати такий вплив на сусідню земельну ділянку, за якого власники або користувачі земельної ділянки втрачають можливість використовувати земельну ділянку за її цільовим призначенням (наприклад, вирощувати сільськогосподарську продукцію, здійснювати будівництво будинків та інших споруд тощо).

3. Частина 3 коментованої статті зобов'язує власників та користувачів сусідніх земельних ділянок співпрацювати в процесі їх використання. Така співпраця може бути здійснена при встановленні та зберіганні межових знаків, проведенні сівозмін, раціональній організації територій тощо. При цьому, вичерпний перелік випадків обов'язкової співпраці не наводиться.

**Стаття 104. Попередження шкідливого впливу на сусідню земельну ділянку**

**Власники та землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати припинення діяльності на сусідній земельній ділянці, здійснення якої може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше.**

Коментована стаття закріплює право власників та землекористувачів земельних ділянок вимагати припинення екологічно-небезпечної діяльності на сусідній земельній ділянці, яка може призвести або призводить до шкідливого впливу на стан здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки тощо.

Шкідливий вплив може мати місце в результаті виробничої, сільськогосподарської або іншої діяльності (наприклад, використання гербіцидів на землях сільськогосподарського призначення для підвищення врожайності, забруднення відходами виробництва тощо).

Діяльність, що може завдати або завдає шкоди довкіллю та є екологічно небезпечною може бути припинена за рішенням суду. Крім того, припинення, обмеження та тимчасова заборона екологічно-небезпечної діяльності може бути здійснено в адміністративному порядку на підставі ст. 246 ГК України, законів України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», постанови Верховної Ради України від 29.10.1992 № 2751-XII «Про затвердження Порядку обмеження, тимчасової заборони (зупинення) чи припинення діяльності підприємств, установ, організацій і об'єктів у разі порушення ними законодавства про охорону навколишнього природного середовища».

**Стаття 105. Наслідки проникнення на земельну ділянку гілок і коренів дерев**

**У випадку проникнення коренів і гілок дерев з однієї земельної ділянки на іншу власники та землекористувачі земельних ділянок мають право відрізати корені дерев і кущів, які проникають із сусідньої земельної ділянки, якщо таке проникнення є перепорою у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням.**

Передбачена коментованою статтею можливість відрізати корені дерев і кущів, які проникають із сусідньої земельної ділянки, може бути реалізована виключно у випадках, якщо таке проникнення завдає цільовому використанню земельної ділянки (наприклад, гілки дерев затіняють земельну ділянку внаслідок чого неможливо здійснювати вирощування сільськогосподарської продукції на земельній ділянці сільськогосподарського призначення). Необхідно мати на увазі, що відрізати корені дерев та кущів можна лише на власній земельній ділянці, без проникнення на сусідню земельну ділянку.

При цьому таке пошкодження коренів дерев та кущів не буде вважатися екологічним правопорушенням, так як полягає у вчиненні правомірних дій, спрямованих на захист прав власників та користувачів земельної ділянки.

Однак таке право в деяких випадках обмежене законом та не стосується рослин, що підлягають охороні. Такі обмеження передбачені законами України «Про природно-заповідний фонд України», «Про рослинний світ», «Про Червону книгу України», постановою Кабінету Міністрів України від 29.08.2002 № 1286 «Про затвердження Положення про Зелену книгу України».

#### Стаття 106. Обов'язки щодо визначення спільних меж

- 1. Власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними.**
- 2. Види межових знаків і порядок відновлення меж визначаються центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.**
- 3. Витрати на встановлення суміжних меж несуть власники земельних ділянок у рівних частинах, якщо інше не встановлено угодою між ними.**

1. Одним із прав власників земельних ділянок є право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки встановлення твердих меж, а також відновлення межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними.

Встановлення межових знаків та твердих меж є дуже важливим, оскільки саме щодо встановлення меж та розміру кожної із земельних ділянок виникає найбільше конфліктних ситуацій, а межові спори є одними з найпоширеніших земельних спорів.

2. *Межовий знак* - спеціальний знак встановленого зразка, яким закріплюється місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Види межових знаків, порядок встановлення та відновлення меж земельних ділянок визначається Законом України «Про землеустрій» (ст. 55), Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів України від 18.05.2010 № 376.

3. Частина 3 коментованої статті закріплює, що власники сусідніх земельних ділянок, які здійснюють встановлення твердих меж або ж відновлення межових знаків несуть витрати у рівних частинах. При цьому, якщо одна із сторін несе витрати в більшій мірі, то сторонами може бути укладена угода, якою буде визначено частки компенсації кожної із сторін.

#### Стаття 107. Відновлення меж

- 1. Основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.**
- 2. У разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки.**
- 3. У випадках, коли в такий спосіб визначення меж не узгоджується з виявленими обставинами, зокрема з встановленими розмірами земельних ділянок, то межі визначаються з урахуванням цих обставин.**

1. Відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється при повній (частковій) втраті в натурі (на місцевості) межових знаків, їх пошкодженні, яке унеможлиблює використання межових знаків, а також при розгляді земельних спорів. Відновлення меж здійснюється на підставі даних земельно-кадастрової документації за процедурою, що визначена для встановлення меж земельної ділянки.

Порядок відновлення меж земельної ділянки визначено Законом України «Про землеустрій» (ст. 55), Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів України від 18.05.2010 № 376.

Відомості про відновлені межі земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру.

2. У випадку, коли неможливо встановити дійсні межі земельної ділянки за відсутності документації, яка б підтверджувала межі земельної ділянки, межі встановлюються за фактичним використанням такої земельної ділянки. При цьому, при встановленні меж земельної ділянки за фактичним її використанням, не повинно існувати спору між суміжними землевласниками, землекористувачами щодо визначення меж. Якщо ж такий спір існує, закон закріплює, що розподіл спірної частини земельної ділянки повинен здійснюватися в рівних частинах.

3. В той же час, якщо встановлення меж земельних ділянок за їх фактичним використанням або в рівних частках не узгоджується, наприклад, зі встановленими розмірами земельних ділянок, то межі визначаються з урахуванням цих обставин. Зокрема, щодо збереження розміру земельних ділянок, що надані у власність.

#### Стаття 108. Спільне використання межових споруд

- 1. У випадках, коли сусідні земельні ділянки відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом або іншою спорудою, то власники цих ділянок мають право на їх спільне використання, якщо зовнішні ознаки не вказують на те, що споруда належить лише одному з сусідів.**

**2. Власники сусідніх земельних ділянок можуть користуватися межовими спорудами спільно за домовленістю між ними. Витрати на утримання споруди в належному стані сусіди несуть у рівних частинах. До того часу, поки один із сусідів зацікавлений у подальшому існуванні спільної межової споруди, вона не може бути ліквідована або змінена без його згоди.**

1. Частина 1 коментованої статті закріплює право спільного використання межових споруд, якщо зовнішні ознаки не вказують на те, що споруда належить лише одному сусіду. При цьому *до об'єктів, що можуть спільно використовуватися віднесено рослинні смуги, стежку, рівчак, канал, стіну, паркан та інші споруди.*

Якщо ж межева споруда була створена за рахунок та власними силами однієї із сторін, то в силу ст. 331 ЦК України, така споруда буде належати особисто на праві власності особі, яка його створила, та не може спільно використовуватися сусідами на підставі коментованої статті.

2. Частина 2 коментованої статті визначає, що власники сусідніх земельних ділянок користуються спільно межовими спорудами та несуть витрати спільно в рівних частинах щодо утримання таких споруд. Порядок спільного користування межовими спорудами визначається *за погодження* між власниками суміжних земельних ділянок. При цьому слід керуватися загальними положеннями щодо права спільної сумісної власності, закріпленими Главою 26 ЦК України.

Зміна та ліквідація межових споруд також відбувається виключно за згодою власників суміжних земельних ділянок. Крім того, ліквідацію межових споруд не можливо здійснювати до тих пір, доки межа земельних ділянок не буде позначена іншим способом.

### **Стаття 109. Використання дерев, які стоять на межі земельних ділянок**

- 1. Древа, які стоять на межі суміжних земельних ділянок, а також плоди цих дерев належать власникам цих ділянок у рівних частинах.**
- 2. Кожен із сусідів має право вимагати ліквідувати древа, які стоять на спільній межі. Витрати на ліквідацію цих дерев покладаються на сусідів у рівних частинах.**
- 3. Сусід, який вимагає ліквідації дерев, які стоять на спільній межі, повинен один нести витрати на ліквідацію дерев, якщо інший сусід відмовляється від своїх прав на древа.**
- 4. Вимога на ліквідацію дерев (кущів) виключається, якщо вони служать межовими знаками і залежно від обставин не можуть бути замінені іншими межовими знаками.**

1. Частина 1 коментованої статті закріплює, що древа, які стоять на межі суміжних земельних ділянок, належать власникам суміжних ділянок на праві спільної часткової власності. А тому при визначенні правового режиму дерев, які стоять на межі земельних ділянок, слід керуватися положеннями Глави 26 «Право спільної власності» ЦК України.

В силу ч. 1 ст. 359 ЦК України плоди, продукція та доходи від використання майна, що є у спільній частковій власності розподіляються між співвласниками відповідно до їх часток у праві спільної часткової власності, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.

Таким чином, *плоди спільного дерева, що знаходиться на межі, будуть належати власникам суміжних земельних ділянок у рівних частинах.*

2. Кожен з сусідів має право вимагати ліквідації дерев, які стоять на межі земельних ділянок. Відповідно, якщо ліквідація дерев відбувається при взаємній згоді власників суміжних ділянок, то витрати на ліквідацію дерев покладаються на сторони у рівних частинах.

3. Ліквідація дерев, які стоять на межі земельних ділянок може бути здійснена на вимогу однієї із сторін без наявності згоди іншої, у разі якщо ця сторона відмовляється від своїх прав на древа. В цьому разі витрати на знесення дерева буде нести в повному обсязі та сторона, яка стала ініціатором ліквідації дерева.

При цьому слід враховувати, що древа, що підлягають охороні, не можуть бути ліквідовані у будь-якому випадку. Це передбачено законами України «Про рослинний світ», «Про Червону книгу України», Постановою Кабінету Міністрів України від 29.08.2002 № 1286 «Про затвердження Положення про Зелену книгу України».

4. Частина 4 коментованої статті закріплює, що якщо древа виконують функції межових знаків і не можуть бути замінені іншими, ліквідація їх виключається.

Проте на практиці фактично не існує ситуацій, за яких древа не могли б бути замінені межовими знаками.

## **ГЛАВА 18**

# **ОБМЕЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ**

### **Стаття 110. Поняття обмеження у використанні земельних ділянок, обтяження прав на земельну ділянку**

- 1. На використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження. Право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб.**
- 2. Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановлених обмежень, обтяжень.**

### **3. Поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.**

1. Частиною 1 коментованої статті передбачено можливість встановлення обмежень щодо використання земельної ділянки та накладення на неї обтяжень правами інших осіб.

При цьому слід вважати, що такі обмеження стосуються не лише власників, як визначено коментованою статтею, а також і землекористувачів (наприклад, орендаря), оскільки власник не може передати іншій особі більше прав щодо земельної ділянки, ніж має сам.

Обмеження, обтяження можуть стосуватися як усієї земельної ділянки, так і певної частини.

У разі встановлення обмежень щодо використання земельної ділянки власники землі та землекористувачі мають право на відшкодування збитків, завданих внаслідок встановлення таких обмежень (п. «в» ч. 1 ст. 156 ЗК України).

2. Частина 2 коментованої статті передбачає, що перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не є підставою для припинення встановленого права обмеженого використання цієї ділянки іншими особами. Обмеження, встановлені для попереднього власника ділянки, розповсюджуються і на наступного. При цьому слід враховувати спеціальні правила, що встановлюють збереження чи припинення обмеження чи обтяження, щодо кожного встановленого обмеження чи обтяження.

Відповідно до п. «д» ч. 2 ст. 132 ЗК України відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки є істотною умовою угоди про перехід права власності на земельні ділянки.

3. Встановлені обмеження та обтяження щодо земельної ділянки зберігаються також, якщо відбувся поділ або об'єднання земельних ділянок. В той же час, це правило не стосується випадку, коли при поділі земельної ділянки обмеження або обтяження поширювалося лише на ту частину земельної ділянки, яка не увійшла до новосформованої земельної ділянки.

### **Стаття 111. Обтяження прав на земельну ділянку, обмеження у використанні земель**

1. Обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження.
2. Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:
  - а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
  - б) заборона на провадження окремих видів діяльності;
  - в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
  - г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
  - д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.
3. Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом.
4. Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації. Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені.
5. Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, кадастрових планах земельних ділянок, іншій документації із землеустрою. Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру.

1. Підставами для встановлення обтяжень прав на земельну ділянку є: (1) закон, (2) акт уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, (3) договір.

2. Частиною 2 коментованої статті визначено перелік обмежень, які можуть бути встановлені у використанні земель. До обмежень у використанні земель віднесені наступні:

- умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків (п. «а» ч. 2)

На практиці досить часто така умова встановлюється при продажу або передачі в оренду земель комунальної або державної власності для будівництва.

- заборона на провадження окремих видів діяльності (п. «б» ч. 2)

Заборона на провадження певних видів діяльності може прямо впливати із цільового призначення земельної ділянки (див. коментар до статей Розділу II ЗК України).

Також така заборона може бути пов'язана із наявністю охоронних зон, санітарно-захисних зон, зон санітарної охорони та інших зон із особливим режимом використання (див. коментар до ст.ст. 112-115 ЗК України).

- *заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту* (п. «в» ч. 2)

В силу п. 15 Розділу X «Перехідні положення» ЗК України заборонено здійснювати зміну цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства.

- *умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги* (п. «г» ч. 2)

Наприклад, таке обмеження може бути визначене у рішенні уповноваженого органу влади щодо передачі земельної ділянки. Крім того, дана умова може бути передбачена в договорі купівлі-продажу земельної ділянки.

- *умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт* (п. «г» ч. 2)

Визначення даної умови передбачає встановлення додаткових обов'язків щодо охорони навколишнього природного середовища. Така умова може бути передбачена в охоронних договорах, що укладаються відповідно до законів України «Про природно-заповідний фонд», «Про охорону культурної спадщини» щодо земель природно-заповідного фонду та історико-культурного призначення.

- *умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку* (п. «д» ч. 2)

Порядок та строки здійснення полювання визначаються Законом України «Про мисливське господарство та полювання». Режим здійснення рибальства регламентується Законом України «Про тваринний світ» та Постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.1998 № 1126 «Про затвердження Порядку здійснення любительського і спортивного рибальства». Строки та порядок збирання дикорослих рослин визначається Законом України «Про рослинний світ».

Крім зазначених вище обмежень, до переліку також слід віднести сервітути, емфітевзис, суперфіцій, ренту (див. коментар до статей глав 16, 16-1, ст. 131 ЗК України).

3. *Обтяження на земельні ділянки підлягають обов'язковій державній реєстрації.* Порядок державної реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно визначається Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

4. Частиною 4 коментованої статті розподілено обмеження на дві категорії: (1) *ті, які набувають чинності з моменту їх державної реєстрації* та (2) *ті, які є чинними з моменту прийняття законодавчого акту.*

Втім, слід мати на увазі, що необхідність державної реєстрації обмежень у використанні земель, встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, що набувають чинності з моменту прийняття нормативно-правового акту, зберігається.

5. Необхідність зазначення відомостей про обмеження у використанні земель в проектній землепорядній документації також передбачено Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Державного комітету України по земельних ресурсах України від 18.05.2010 № 376.

## Стаття 112. Охоронні зони

### 1. Охоронні зони створюються:

- навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів;**
- уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.**

### 2. Правовий режим земель охоронних зон визначається законодавством України.

1. *Охоронні зони створюються* (1) *зادля забезпечення безпеки особливо цінних природних об'єктів* або ж (2) *з метою запобігання негативному впливу джерел екологічної небезпеки.*

У ч. 1 коментованої статті наведений перелік об'єктів, навколо яких встановлюють охоронні зони. Даний перелік не є вичерпним.

Наявність охоронних зон на земельній ділянці, як правило, пов'язане зі встановленням обмежень прав землевласників та землекористувачів. Шкода, завдана встановленням охоронних зон, відшкодовується у порядку, визначеному Главою 24 ЗК України.

2. Правовий режим охоронних зон визначається: *щодо особливо цінних природних об'єктів* – Законом України «Про природно-заповідний фонд України»; *щодо об'єктів культурної спадщини* – Законом України «Про охорону культурної спадщини»; *щодо гідрометеорологічних станцій* – Законом України «Про гідрометеорологічну діяльність», постановою Кабінету Міністрів України від 11.12.1999 № 2262 «Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, та режиму їх використання»; *щодо ліній зв'язку* – Законом України «Про телекомунікації», постановою від 29.01.1996 № 135 Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку»; *щодо ліній електропередачі* – законами України «Про електроенергетику», «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних

мереж»; щодо земель транспорту – Повітряним кодексом України, законами України «Про транспорт», «Про залізничний транспорт», «Про трубопровідний транспорт», «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів», постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів» від 16.11.2002 № 1747 тощо.

### Стаття 113. Зони санітарної охорони

- 1. Зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності.**
- 2. У межах зон санітарної охорони забороняється діяльність, яка може призвести до завдання шкоди підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним і водоочисним спорудам, водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені.**
- 3. Правовий режим земель зон санітарної охорони визначається законодавством України.**

1. Відповідно до ст. 1 ВК України зона санітарної охорони - територія і акваторія, де запроваджується особливий санітарно-епідеміологічний режим з метою запобігання погіршення якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання, а також з метою забезпечення охорони водопровідних споруд.

Зони санітарної охорони встановлюються з метою охорони водних об'єктів у районах забору води для централізованого водопостачання населення, лікувальних і оздоровчих потреб. Зони санітарної охорони поділяються на пояси особливого режиму (ст. 93 ВК України).

2. З метою забезпечення абсолютної неможливості забруднення джерел водопостачання та курортних місцевостей, частиною 2 коментованої статті встановлено заборону щодо здійснення будь-якої діяльності у межах зон санітарної охорони, що могла б завдати шкоди таким об'єктам.

3. Правовий режим зон санітарної охорони визначається водним законодавством – ВК України, законами України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», «Про питну воду та питне водопостачання», постановою Кабінету Міністрів України від 18.12.1998 № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів», та законодавством про курорти – Законом України «Про курорти».

### Стаття 114. Санітарно-захисні зони

- 1. Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови.**
- 2. У межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.**
- 3. Правовий режим земель санітарно-захисних зон визначається законодавством України.**

1. Санітарно-захисною зоною визнається територія навколо потенційно небезпечного підприємства, у межах якої заборонено проживання населення і ведення господарської діяльності.

Відповідно до ст. 24 Закону України «Про охорону атмосферного повітря» з метою забезпечення оптимальних умов життєдіяльності людини в районах житлової забудови, масового відпочинку і оздоровлення населення при визначенні місць розміщення нових, реконструкції діючих підприємств та інших об'єктів, які впливають або можуть впливати на стан атмосферного повітря, встановлюються санітарно-захисні зони.

2. Частина 2 коментованої статті закріплює заборону будівництва у межах санітарно-захисних зон житлових об'єктів та об'єктів соціальної інфраструктури, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

3. Правовий режим та загальні вимоги до встановлення санітарно-захисних зон визначені законами України «Про електроенергетику», «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», «Про охорону атмосферного повітря», постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 04.03.1997 № 209, наказами Міністерства охорони здоров'я України «Про затвердження державних санітарних правил та норм» від 01.08.1996 № 239, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 29.08.1996 за № 488/1513, «Про затвердження державних санітарних правил «Основні санітарні правила забезпечення радіаційної безпеки України» від 02.02.2005 № 54, зареєстровано в Міністерстві юстиції України 20.05.2005 за № 552/10832 та іншими нормативно-правовими актами.

### Стаття 115. Зони особливого режиму використання земель

- 1. Зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.**
- 2. Уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особливий режим використання земель.**
- 3. Розмір та правовий режим прикордонної смуги встановлюються відповідно до закону.**

1. Відповідно до ч. 3 ст. 3 Закону України «Про використання земель оборони» навколо військових частин та оборонних об'єктів можуть створюватися зони з особливим режимом використання земель з метою забезпечення функціонування цих військових частин та об'єктів, збереження озброєння, військової техніки, іншого військового майна, охорони державного кордону України, захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Правовий режим зон особливого використання земель встановлюється законами України «Про використання земель оборони», «Про державний кордон України», постановою Кабінету Міністрів України від 27.07.1998 № 1147 «Про прикордонний режим», наказом Міністерства оборони України від 22.12.1997 № 483 «Про затвердження Положення про порядок надання в користування земель (земельних ділянок) для потреб Збройних Сил України та основні правила користування наданими землями».

2. Уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, в межах якої діє особливий режим використання земель (ч. 1 ст. 3 Закону України «Про використання земель оборони»).

В силу ч. 2 ст. 22 «Про державний кордон України» *прикордонна смуга встановлюється* безпосередньо вздовж державного кордону України на його сухопутних ділянках або вздовж берегів прикордонних річок, озер та інших водойм з урахуванням особливостей місцевості та умов, що визначаються Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до пп. 3) п. 2 Положення про прикордонний режим, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27.06.1998 № 1147, *прикордонна смуга* - це ділянка місцевості, яка встановлюється безпосередньо уздовж державного кордону на його сухопутних ділянках або уздовж берегів прикордонних річок, озер та інших водойм у межах територій селищних і сільських рад, прилеглих до державного кордону, але не може бути меншою від ширини смуги місцевості, що розташована в межах від лінії державного кордону до лінії прикордонних інженерних споруджень.

До прикордонної смуги не включаються населені пункти і місця масового відпочинку населення.

3. Розмір та правовий режим прикордонної смуги визначається Законом України «Про державний кордон України», постановою Кабінету Міністрів України від 27.07.1998 № 1147 «Про прикордонний режим».

# НАБУТТЯ І РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

## ГЛАВА 19

### НАБУТТЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ГРОМАДЯНАМИ ТА ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ

#### Стаття 116. Підстави набуття права на землю

1. Громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону. Набуття права власності громадянами та юридичними особами на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, відбувається в порядку, визначеному частиною першою статті 128 цього Кодексу.
2. Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.
3. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі:
  - а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;
  - б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
  - в) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом.
4. Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання.
5. Надання у користування земельної ділянки, що перебуває у власності або у користуванні, провадиться лише після вилучення (викупу) її в порядку, передбаченому цим Кодексом.

Відповідно до статті 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Конституція України у статті 41 наголошує, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Громадяни для задоволення своїх потреб можуть користуватися об'єктами права державної та комунальної власності відповідно до закону. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Громадяни та юридичні особи, як суб'єкти права, згідно з частиною першою статті 116 Земельного кодексу України можуть набувати земельні ділянки державної або комунальної власності у приватну власність або ж у користування за рішеннями органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону.

Набуття права власності громадянами та юридичними особами на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, відбувається в порядку, визначеному частиною першою статті 128 цього Кодексу, тобто продаж здійснюється державними органами приватизації у порядку, що затверджує Кабінет Міністрів України.

Відповідно частини другої коментованої статті набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування. На підставі рішень органів місцевого самоврядування чи органів державної виконавчої влади земельні ділянки передаються у власність громадян і юридичних осіб із земель комунальної чи державної власності шляхом відведення їх в натурі (на місцевості) відповідно до затвердженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та оформлення відповідних правовстановлюючих документів.

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян проводиться у разі приватизації земельних ділянок, що належать до державної власності, які перебувають у користуванні громадян. Це стосується земель, якими громадяни користувалися для ведення фермерського господарства; ведення особистого селянського господарства; будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); садівництва; індивідуального дачного будівництва; будівництва індивідуальних гаражів. Від 1991 р. для ведення селянського (фермерського) господарства та для інших зазначених вище потреб земельні ділянки надавалися громадянам України у довічно успадковане володіння відповідно до ЗК УРСР в редакції від 18 грудня 1990 р. Згідно з ЗК України в редакції від 13 березня 1992 р. земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства надавалися громадянам України у власність або в постійне користування. У цей період громадяни, яким земельні ділянки надавалися у довічно успадковане во-



лодіння для ведення селянського (фермерської) господарства та для інших зазначених вище потреб, переоформлювали земельні ділянки на себе за їх вибором у приватну власність або у постійне користування. Коментована частина статті 116 Земельного кодексу України надає право громадянам, які не оформили право приватної власності на ділянки і продовжували користуватися ними, на безоплатне одержання ділянок, якими вони користувались, у приватну власність.

У разі приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій працівники цих організацій мають право на одержання земельних ділянок у відповідних частках у приватну власність. Рішення про передачу земельних ділянок у власність приймається відповідно органами виконавчої влади — із земель державної власності та органами місцевого самоврядування — із земель комунальної власності.

Громадяни України, використовуючи надане їм ст. 14 Конституції України право, можуть одержати безоплатно у приватну власність земельну ділянку. Реалізація громадянами свого права на отримання земельної ділянки у власність здійснюється відповідно до ЗК України у межах встановлених цим кодексом норм і провадиться один раз по кожному виду використання.

#### **Важливо знати: Стаття 5 Закону України «Про особисте селянське господарство»**

Громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2,0 гектара, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених статтею 121 Земельного кодексу України для ведення особистого селянського господарства.

Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах встановлених норм, визначених ЗК України, проводиться один раз по кожному виду використання. Це означає, що *громадянин може набути безоплатно у приватну власність земельну ділянку для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), садівництва, індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм, передбачених для кожного з цих видів використання і у разі отримання відповідної земельної ділянки менше зазначеної норми не може приватизувати другу земельну ділянку такого ж виду використання (за виключенням земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства) з метою збільшення загальної площі земельної ділянки до дозволеної до приватизації норми. Разом з тим викуп громадянином земельної ділянки такого ж виду використання понад встановлену норму безоплатної приватизації земельне законодавство не обмежує.*

Частина п'ята цієї статті наголошує на тому, що надання у користування земельної ділянки, що перебуває у власності або у користуванні, провадиться лише після вилучення (викупу) її в порядку, передбаченому цим Кодексом. У цій частині зазначеної статті йдеться не тільки про земельні ділянки державної або комунальної власності, які знаходяться в користуванні і для їх надання новому користувачу їх обов'язково необхідно вилучити, а й про земельні ділянки приватної власності, які при необхідності отримання їх для суспільних чи інших потреб обов'язково треба викупити.

#### **Стаття 117. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність та земельних ділянок комунальної власності у державну власність**

**Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність та земельних ділянок комунальної власності у державну власність провадиться у порядку, встановленому цим Кодексом для юридичних осіб.**

Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність здійснюється на підставі рішення уповноваженого органу виконавчої влади, а земельних ділянок комунальної власності у державну власність — на підставі рішення уповноваженого органу місцевого самоврядування в порядку, встановленому цим Кодексом для юридичних осіб. Повноваження органів виконавчої влади з цих питань визначені статтями 13—17 та 17-1, а органів місцевого самоврядування статтями 7—12 ЗК України. Повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо надання земельних ділянок у постійне користування юридичним особам та порядок такого надання визначені статтями 122, 123 ЗК України. Земельні ділянки державної власності повинні бути передані у комунальну власність відповідно до затверджених проектів землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності у відповідності до Законів України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» та «Про землеустрій».

#### **Стаття 118. Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами**

- 1. Громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У разі якщо земельна ділянка державної власності розташована за межами населених пунктів і не входить до складу певного району, заява подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим.**
- 2. Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.**

3. Громадяни - працівники державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотанням про приватизацію цих земель відповідно до сільської, селищної, міської ради або Ради міністрів Автономної Республіки Крим, районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації.
4. Відповідний орган місцевого самоврядування або орган виконавчої влади в місячний термін розглядає клопотання і надає дозвіл підприємствам, установам та організаціям на розробку проекту приватизації земель.
5. Передача земельних ділянок у власність громадянам - працівникам державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерам з їх числа провадиться після затвердження проекту приватизації земель у порядку, встановленому цим Кодексом.
6. Громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства).  
У разі якщо земельна ділянка державної власності розташована за межами населених пунктів і не входить до складу певного району, заява подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим.
7. Рада міністрів Автономної Республіки Крим, районна, Київська чи Севастопольська міська державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.  
Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян особами, які мають відповідні дозволи (ліцензії) на виконання цих видів робіт, у строки, що обумовлюються угодою сторін.
8. Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою (далі - Комісія). Комісія протягом трьох тижнів з дня одержання проекту надає відповідному органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування свій висновок щодо погодження проекту або відмови у його погодженні. У разі відмови у погодженні проект повертається заявнику у зазначений у цій частині строк.  
Підставою відмови у погодженні проекту може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.  
У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект подається Комісією до відповідного органу земельних ресурсів для здійснення такої експертизи.
9. Рада міністрів Автономної Республіки Крим, районна, Київська чи Севастопольська міська державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом - після отримання позитивного висновку такої експертизи) приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.
10. Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.
11. У разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку.

Стаття 118 цього кодексу визначає порядок безоплатної приватизації громадянами земельних ділянок державної та комунальної власності. Цей порядок встановлюється для трьох випадків безоплатної приватизації дозволеної земельним законодавством, тому громадяни об'єднані в три групи.

а) До першої групи належать громадяни, зацікавлені у приватизації земельних ділянок, що перебувають у їх користуванні. Це можуть бути земельні ділянки для ведення фермерського та особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуально дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, які були раніше надані в користування.

Слід зазначити, що нормативно-правовими актами встановлювався строк завершення приватизації земельних ділянок, що перебували у громадян у постійному чи тимчасовому користуванні. Так, Декретом Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26 грудня 1992 р. пропонувалося забезпечити протягом 1993 року передачу громадянам України у приватну власність земельних ділянок, наданих їм для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва у межах встановлених норм. У подальшому ці строки подовжувалися. Проте приватизація земельних ділянок зазначеними громадянами не завершена і до цього часу. Ця стаття ЗК України надає можливість усім громадянам, у користуванні яких є відповідні земельні ділянки, здійснити їх приватизацію. До цього часу приватизація земельних ділянок зазначеними громадянами здійснювалася місцевими радами із земель державної власності, оскільки розмежування земель державної і комунальної власності ще не була здійснена. З прийняттям закону про розмежування земель державної і комунальної власності, приватизація земельних ділянок із земель комунальної власності буде проводитися за рішенням сільської, селищної, міської ради, а із земель державної власності — за рішенням районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації. Рішення органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок цією групою громадян приймається у місячний строк на підставі технічних документів та матеріалів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

б) До другої групи належать громадяни — працівники державних та комунальних сільськогосподарських підприємств та організацій, а також пенсіонери з їх числа, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій.

Приватизація земельних ділянок цією групою громадян здійснювалася до прийняття цього відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України «Про особливості приватизації майна в агропромисловому комплексі» від 17 травня 1993 р. та одноіменним Законом України від 10 липня 1996 р. Приватизація земель радгоспів та інших державних і комунальних сільськогосподарських підприємств за цими законами проводилася за складною схемою. Спочатку — шляхом перетворення їх у колективні сільськогосподарські підприємства або відкриті акціонерні товариства за рішенням загальних зборів (зборів уповноважених). У процесі приватизації разом з приватизованим майном у власність КСП чи ВАТ передавались земельні ділянки відповідно до статей 20, 21 Закону України «Про власність» від 7 лютого 1991 р. (втратив чинність) та ст. 5 ЗК України в редакції від 13 березня 1992 р. Землі, що були передані в колективну власність зазначених формувань, були розпайовані серед членів КСП чи акціонерів ВАТ — колишніх працівників державних сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонерів з їх числа. Кожний член КСП і ВАТ мав право вийти з підприємства і отримати земельну ділянку у розмірі земельного паю у приватну власність. Протягом 2001—2002 років переважна більшість КСП, у тому числі й створених на базі реформованих радгоспів, були реорганізовані в інші форми господарювання приватного типу чи ліквідовані. У процесі цих заходів члени КСП одержали земельні ділянки у приватну власність.

Відповідно до цієї статті ЗК України зацікавлені працівники державних чи комунальних сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа мають право безпосередньо одержати безоплатно у власність земельну ділянку із земель, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств.

Передача земельних ділянок у власність громадян — працівників державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерів з їх числа, здійснюється на підставі рішення відповідного орган місцевого самоврядування або органу виконавчої влади після затвердження проекту приватизації земель у порядку, встановленому ст. 186 ЗК України.

в) До третьої групи належать громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського та особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуально дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів в межах норм безоплатної приватизації.

Зазначені громадяни подають клопотання до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У клопотанні громадянин зобов'язаний додати графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства).

Відповідна місцева державна адміністрація або орган місцевого самоврядування у *місячний термін* розглядає заяву і в разі згоди на передачу земельної ділянки у власність надає дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян особами, які мають відповідні дозволи (ліцензії) на виконання цих видів робіт, у строки, що обумовлюються угодою сторін.

Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою (далі - Комісія). Комісія *протягом трьох тижнів* з дня одержання проекту

надає відповідному органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування свій висновок щодо погодження проекту або відмови у його погодженні. У разі відмови у погодженні проект повертається заявнику у зазначений у цій частині строк.

Підставою відмови у погодженні проекту може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект подається Комісією до відповідного органу земельних ресурсів для здійснення такої експертизи.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим, районна, Київська чи Севастопольська міська державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада у *двотижневий строк* з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом - після отримання позитивного висновку такої експертизи) приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

Частина 11 цієї статті надає громадянину право у разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду вирішувати питання в судовому порядку.

### **Стаття 119. Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність)**

- 1. 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 звернутися до органу державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених цим Кодексом.**
- 2. Передача земельної ділянки у власність або у користування громадян на підставі набувальної давності здійснюється в порядку, встановленому цим Кодексом.**

Набувальна давність – це можливість набуття громадянами права на земельну ділянку за давністю користування. Як видно зі змісту цієї статті, умовами набуття громадяни права власності або користування на земельну ділянку є добросовісне, відкрите і безперервне користування нею протягом 15 років. Цілком логічно, що відсутність бодай однієї з цих умов, свідчить про відсутність достатніх підстав для застосування норми набувальної давності.

Добросовісне користування земельною ділянкою може бути визнане таким у разі використання її за цільовим призначенням з дотриманням користувачем екологічного, земельного, аграрного, містобудівного, водного та іншого законодавства, виконання правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон. Необхідно визначити також, що цим громадянином не порушувалось спадкове право інших осіб. Цілком справедливо розглянути питання чи сплачував такий користувач податок на землю протягом 15 років, а також можна розглядати і інші умови, що витікають із законодавства чи звичаю, який не встановлений актами цивільного законодавства, але є усталеним у певній сфері цивільних відносин (стаття 7 Цивільного кодексу України).

Відкрите користування земельною ділянкою очевидно передбачає, що про таке користування відомо сусідам, уповноваженим органам, які не порушували або порушували питання про самовільне використання земельної ділянки, про сплату податків чи отримання субсидій.

Безперервне користування земельною ділянкою на протязі 15 років означає що громадянин протягом цього часу безперервно користувався земельною ділянкою (наприклад, проживав на цій земельній ділянці, експлуатував побудований на цій ділянці гараж, займався індивідуальним садівництвом та т.і.), що треба підтвердити документами та/або заявами свідків.

Отже, при наявності всіх зазначених умов громадянин може набути право на земельну ділянку за давністю користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених цим Кодексом. Передача земельної ділянки у власність або у користування громадян на підставі набувальної давності здійснюється в порядку, встановленому цим Кодексом.

Слід також зазначити, що оскільки у цій статті Кодексу немає застережень, що таким правом користуються громадяни України, то цілком логічно до суб'єктів права власності на земельну ділянку за набувальною давністю відносити як громадян України, так і іноземних громадян за умови, що іноземні громадяни мають право набувати земельну ділянку такого цільового призначення у власність чи користування.

### **Стаття 120. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду**

- 1. У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.**
- 2. Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною**

ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

3. У разі переходу права власності на будинок або його частину від однієї особи до іншої за договором довічного утримання право на земельну ділянку переходить на умовах, на яких ця земельна ділянка належала попередньому землевласнику (землекористувачу).
4. У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди.
5. У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду фізичними або юридичними особами, які не можуть мати у власності земельних ділянок, до них переходить право користування земельною ділянкою, на якій розташований жилий будинок, будівля або споруда, на умовах оренди.
6. Істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти.

Укладення договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера.

У разі набуття права власності на жилий будинок (крім багатоквартирного), який розташований на землях державної або комунальної власності, що перебувають у користуванні іншої особи, та необхідності поділу земельної ділянки площа земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених статтею 121 Земельного кодексу України (крім випадків, коли формування земельної ділянки в такому розмірі є неможливим).

Як назва, так і текст цієї статті дають неоднозначне трактування її норм, тому цю статтю слід розглядати не як окрему, а враховуючи норми інших статей земельного та цивільного законодавства.

По перше, стаття 38 ЗК України відносить до земель житлової та громадської забудови земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, *громадських будівель і споруд*, інших об'єктів загального користування. Стаття 40 визначає земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, *господарських будівель* і гаражного будівництва, а статті 118 та 121 визначають земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, *господарських будівель і споруд* (присадибної ділянки). Стаття 90 визначає права власників земельних ділянок споруджувати жилі будинки, *виробничі та інші будівлі* і споруди. Виходячи з цього, є не зрозумілим, на яку саме будівлю або споруду (громадську чи господарську) регулює перехід права коментована стаття.

Також слід зазначити, що відповідно до статей 81 та 82 громадяни та юридичні особи набувають право власності на земельні ділянки у разі придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами, прийняття спадщини. Крім того, громадяни набувають право приватної власності на землю у разі безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування, виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю), а юридичні особи у разі внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу. Відповідно до статті 90 ЗК України власники земельних ділянок *мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину*. Тому зазначено в частині першій коментованої статті норму про те, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, *припиняється право власності*, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти та що до особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, *переходить право власності* на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, не слід розглядати як норму, що порушує право фізичної чи юридичної особи продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину. Частину першу статті, як і статтю в цілому, слід розуміти так, що вона закріплює, по суті, самостійні правові режими земельної власності і власності на розташовані на земельній ділянці об'єкти нерухомості. Перехід права власності на будівлю і споруду до набувача нерухомого майна не тягне за собою автоматичного переходу права власності на земельну ділянку, на якій розташована будівля (споруда). Перехід права власності на землю вимагає в цьому випадку окремого договірно-правового регулювання шляхом укладання відповідних цивільно-правових угод між власником земельної ділянки і набувачем будівлі (споруди). Такими угодами можуть бути, наприклад договори купівлі-продажу, дарування, міни земельної ділянки, якщо особа, до якої повинне перейти право власності на земельну ділянку, може бути суб'єктом права власності на неї відповідно до норм чинного Земельного кодексу та, наприклад, договір оренди, якщо ця особа не може бути суб'єктом права власності на земельну ділянку. У останньому випадку договір оренди встановлює і частина 5 цієї статті. Зміст частини 1 статті, що коментується, означає, що земельна ділянка також є і самостійним об'єктом спадкоємних відносин, що вимагають самостійної правової регламентації переходу права власності на неї незалежно від права власності на будівлі (споруди).

Тобто 1 частину статті 120 слід розуміти так, що *громадянин*, який продає (або іншим чином відчужує) власний жилий будинок, будівлю або споруду одночасно вирішує питання продажу власної земельної ділянки чи надання її в користування. У разі продажу *громадянином* власного жилого будинку, будівлі або споруди, які розташовані на земельній ділянці, що була у користуванні продавця, до набувача цього об'єкту переходить право користування цією земельною ділянкою або її частиною, необхідною для обслуговування купленого об'єкту. Так само, як і перехід права власності на земельну ділянку, вимагає самостійної договірно-правової регламентації і перехід права користування земельною

ділянкою при переході права власності на розташовані на ній будівлі (споруди). Слід розуміти, що перехід права може бути забезпечений укладанням договором оренди, суперфіцію, емфітевзису. Щодо переходу права постійного користування то надання земельної ділянки у постійне користування (перехід права) можливий тільки для визначених у статті 92 цього Кодексу осіб, а якщо набувач до них не відноситься, то йому земельна ділянка надається в оренду.

Слід пам'ятати, що перехід права власності чи права користування земельною ділянкою відбувається без зміни її цільового призначення.

Друга частина коментованої статті визначає, що право користування земельною ділянкою переходить до набувача об'єкту нерухомості на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Частина 3 коментованої статті наголошує, що у разі переходу права власності на будинок або його частину від однієї особи до іншої за договором довічного утримання право на земельну ділянку переходить на умовах, на яких ця земельна ділянка належала попередньому землевласнику (землекористувачу). Це означає, що незалежно від того, чи в договорі довічного утримання визначені чи не визначені умови переходу права на земельну ділянку, до набувача переходить право власності на земельну ділянку, якщо вона належала на праві приватної власності попередньому власнику або оформлює право користування на неї, якщо вона була у користуванні попереднього землекористувача.

Частина 4 коментованої статті передбачає, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами, право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди.

Частина 6 статті 120 передбачає істотною умовою договору, згідно з яким до набувача переходить право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки або її частини, що виділена в окрему земельну ділянку, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти.

У разі набуття права власності на жилий будинок (крім багатоквартирного), який розташований на землях державної або комунальної власності, що перебувають у користуванні іншої особи, та необхідності поділу земельної ділянки площа земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених статтею 121 Земельного кодексу України норм безоплатної приватизації, (крім випадків, коли формування земельної ділянки в такому розмірі є неможливим).

#### **Стаття 121. Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам**

- 1. Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:**
  - а) для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;**
  - б) для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 гектара;**
  - в) для ведення садівництва - не більше 0,12 гектара;**
  - г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара;**
  - г) для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 гектара;**
  - д) для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 гектара.**
- 2. Розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).**
- 3. Розмір земельної ділянки, що передається безоплатно громадянину у власність у зв'язку з набуттям ним права власності на жилий будинок, не може бути меншим, ніж максимальний розмір земельної ділянки відповідного цільового призначення, встановлений частиною першою цієї статті (крім випадків, якщо розмір земельної ділянки, на якій розташований будинок, є меншим).**

Ця стаття встановлює норми безоплатної приватизації земельних ділянок державної та комунальної власності у разі приватизації земельної ділянки, що знаходиться у громадянина в користуванні, та у разі, коли така ділянка надається у власність із земель запасу.

Стаття встановлює, що громадянин може отримати для ведення фермерського господарства земельну ділянку у приватну власність у розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території відповідної ради, а у разі відсутності такого підприємства на території відповідної ради як середній по району.

Стаття встановлює норми безоплатної приватизації земельних ділянок державної та комунальної власності громадянином для ведення садівництва (не більше 0,12га), для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (у селах - не більше 0,25га, в селищах - не більше 0,15га, в містах - не більше 0,10га), для індивідуального дачного будівництва (не більше 0,10га), для будівництва індивідуальних гаражів (не більше 0,01га).

На відміну від статті 56 ЗК 1992 року, що закріплювала можливість безоплатної передачі у власність громадян земельних ділянок для ведення особистого підсобного господарства в розмірі не більш 0,6га (при цьому граничний розмір земельної ділянки, що знаходиться в користуванні громадянина для цих цілей, не міг перевищувати 2га), чинний Земельний кодекс надає громадянам можливість одержати безкоштовно у власність для ведення особистого селянського господарства земельну ділянку до 2га. Це означає, що громадяни, які не оформили своїх прав на земельну ділянку, що знаходиться в їхньому фактичному користуванні для даних цілей, а також інші громадяни, що не реалізували своє право на безкоштовну приватизацію земельної ділянки для даних цілей, можуть претендувати на її одержання безоплатно у власність у межах 2га. Що стосується тих громадян, які використали своє право і приватизували земельну ділянку площею до 0,6га, то вони відповідно до статті 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» *мають право на збільшення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства до 2,0га.*

#### **Стаття 122. Повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування**

- 1. Сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.**
- 2. Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради передають земельні ділянки у власність або у користування із відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб.**
- 3. Районні державні адміністрації на їх території передають земельні ділянки із земель державної власності (крім випадків, визначених частиною сьомою цієї статті) у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для:**
  - а) сільськогосподарського використання;**
  - б) ведення водного господарства;**
  - в) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо) з урахуванням вимог частини шостої цієї статті**
- 4. Обласні державні адміністрації передають земельні ділянки на їх території із земель державної власності у власність або у користування у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів для всіх потреб, крім випадків, визначених частинами третьою, сьомою цієї статті.**
- 5. Київська та Севастопольська міські державні адміністрації передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах їх територій для всіх потреб, крім випадків, визначених частиною сьомою цієї статті.**
- 6. Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст та за їх межами для всіх потреб, крім випадків, визначених частинами третьою, сьомою цієї статті, а також погоджує передачу таких земель у власність або у користування районними державними адміністраціями на їх території для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо).**
- 7. Кабінет Міністрів України передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у випадках, визначених статтями 149, 150 цього Кодексу.**

Встановлені у главі 2 та 3 цього Кодексу повноваження органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування у статті 122 розмежовані та конкретизовані цілі, для яких відповідний орган передає земельну ділянку. Повноваження надаються в умовах проведення розмежування земель державної та комунальної власності. Тому ці повноваження слід розглядати з урахуванням норм, встановлених частиною 12 Розділу X. Перехідні положення, який встановлює, що до розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель переданих у приватну власність, та земель під об'єктами, які підлягають приватизації) здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради з урахуванням вимог погодження з Радою міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим, а за межами населених пунктів - відповідні органи виконавчої влади.

Відповідно до частин 1 та 2 коментованої статті сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб. Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради передають земельні ділянки у власність або у користування із відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб.

Районні державні адміністрації на їх території передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення (крім випадків, коли це відноситься до повноважень Кабінету міністрів України) для всіх потреб та за межами населених пунктів для сільськогосподарського використання, ведення водного господарства, будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо) з урахуванням погодження цих питань на території АРК з Радою міністрів АРК.

Обласні державні адміністрації передають земельні ділянки на їх території із земель державної власності у власність або у користування у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів для всіх потреб, крім випадків,

коли повноваження щодо розпорядження такими ділянками відносяться до районної державної адміністрації чи Кабінету Міністрів України.

Київська та Севастопольська міські державні адміністрації передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах їх територій для всіх потреб, крім випадків, коли це відноситься до повноважень Кабінету Міністрів України.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст та за їх межами для всіх потреб, крім випадків, коли це відноситься до повноважень районної державної адміністрації чи Кабінету Міністрів України, а також погоджує передачу таких земель у власність або у користування районними державними адміністраціями на їх території для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо).

Кабінет Міністрів України передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у випадках, визначених статтями 149, 150 цього Кодексу, тобто тоді, коли Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, - ріллю, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси для нелісогосподарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення та суб'єктів господарювання залізничного транспорту загального користування, або коли земельні ділянки особливо цінних земель, що перебувають у державній або комунальній власності, які можуть вилучатися (викуплятися) для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, вилучаються за постановою Кабінету Міністрів України

### Стаття 123. Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування

1. Надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до закону;

надання у користування земельних ділянок, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості).

Надання у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою.

2. Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації.

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки).

3. Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Забороняється відмова у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, місце розташування об'єктів на яких погоджено відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування згідно із статтею 151 цього Кодексу.

Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору. Типовий договір на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України.

4. Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою.

Комісія протягом трьох тижнів з дня одержання проекту надає відповідному органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування свій висновок щодо погодження проекту або відмови у його погодженні. У разі відмови у погодженні проекту він повертається заявнику у зазначений у цій частині строк. Підставою відмови у погодженні проекту може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній



експертизі земельпорядної документації, погоджений проект подається Комісією до відповідного органу земельних ресурсів для здійснення такої експертизи відповідно до закону.

5. У разі якщо місце розташування об'єкта, розміри і межі земельної ділянки, що пропонується до вилучення (викупу), та умов вилучення (викупу) цієї ділянки погоджені згідно з вимогами статті 151 цього Кодексу, які під час розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не змінилися, проект погодженню не підлягає.
6. Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи земельпорядної документації згідно із законом - після отримання позитивного висновку такої експертизи приймає рішення про надання земельної ділянки у користування.
7. Якщо земельна ділянка надається у користування Кабінетом Міністрів України, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається відповідно до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, які розглядають його і в місячний строк подають зазначений проект із своїми пропозиціями до Кабінету Міністрів України.
8. Якщо земельна ділянка надається у користування Верховною Радою Автономної Республіки Крим, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, яка розглядає його і в місячний строк подає зазначений проект із своїми пропозиціями до Верховної Ради Автономної Республіки Крим.
9. Рішенням про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються:
  - затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
  - вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності);
  - надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання, у тому числі (у разі необхідності) вимог щодо відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.
10. Підставою відмови у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише його невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.
11. Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Коментована стаття встановлює порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування. Слід розуміти, що цей порядок встановлюється для всіх видів користування, тобто постійного користування, строкового користування (оренди), користування за договорами емфітевзису та суперфіцію.

Перша частина статті встановлює, що надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється на підставі рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Ці рішення зазначені органи приймають на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або надання у користування земельних ділянок, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості). Надання у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою. Тобто для отримання земельної ділянки у користування *громадянин* чи юридична особа зобов'язані надати зазначеним органам проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки причому навіть тоді, коли такий проект землеустрою є але змінюється цільове призначення земельної ділянки. Слід розуміти, що межі земельної ділянки встановлюються в натурі (на місцевості) відповідно до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а тому, якщо такого проекту не виготовлено і межі не встановлені, необхідно замовляти його виготовлення. Якщо ж межі встановлені в натурі, то це повинно означати, що такий проект землеустрою виготовлений, затверджений і виконаний в частині відведення в натуру меж запроєктованої ділянки, але, наприклад, при новому наданні земельної ділянки в користування законодавець вважає непотрібним виготовляти новий проект відведення, а достатньо виготовити технічну документацію із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою і на підставі цієї документації приймати рішення щодо надання земельної ділянки в користування.

У частинах другій, третій та четвертій встановлюється порядок розроблення та погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Цей порядок встановлює, що особа зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, *звертається з клопотанням* про надання дозволу на його розробку до відповідних органів місцевого самоврядування чи органів виконавчої влади, в якому зазначає орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. Слід зазначити, що до клопотання зацікавлена особа зобов'язана додати графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, а у разі необхідності вилучення земельної ділянки (тобто тоді, коли ділянка вже надана в користування іншій особі) додати також письмову згоду землекористувача, засвідчену нотаріально.

Подане клопотання у строк *не більше місяця* відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень зобов'язаний розглянути і надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивовану відмову у його наданні

Причому в коментованій статті вказано, що підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору, який затверджується Кабінетом Міністрів України.

Якщо раніше проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки необхідно було погоджувати з органами земельних ресурсів, містобудування та архітектури, лісового господарства, природоохоронним та санітарно-епідеміологічним органом, органом охорони культурної спадщини, та, можливо, з іншими органами, то в чинній редакції Земельного кодексу таке погодження відмінене і розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки *подається Комісії* з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, яка *протягом трьох тижнів* з дня одержання проекту надає відповідному органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування свій висновок щодо погодження проекту або відмови у його погодженні. У разі відмови у погодженні проекту він повертається заявнику у зазначений у цій частині строк. Підставою відмови у погодженні проекту може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект подається Комісією до відповідного органу земельних ресурсів для здійснення такої експертизи відповідно до закону.

На жаль, створені в деяких районах Комісії, фактично не працюють і проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджуються замовниками з усіма зазначеними вище органами.

Наступні частини коментованої статті зобов'язують відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у *двохтижневий строк* з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки прийняти рішення про надання земельної ділянки у користування або про відмову, підставою для якої може бути лише його невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

**Конституція України. Стаття 55.** Права і свободи людини і громадянина захищаються судом.

Кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб.

Кожен має право після використання всіх національних засобів правового захисту звертатися за захистом своїх прав і свобод до відповідних міжнародних судових установ чи до відповідних органів міжнародних організацій, членом або учасником яких є Україна.

У своєму рішенні про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування затверджує проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надає земельну ділянку особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання, у тому числі (у разі необхідності) вимог щодо відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва. У разі якщо земельна ділянка знаходиться у користуванні іншої особи та рішенню про надання земельної ділянки передують рішення про вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності).

Частина 11 статті, що коментується, у відповідності зі статтею 55 Конституції України гарантує особам, що звернулися в органи виконавчої влади чи місцевого самоврядування з клопотанням про надання земельних ділянок, право оскаржити в судовому порядку відмову зазначених органів у наданні земельної ділянки чи залишення клопотання без розгляду. Варто мати на увазі, що залишення клопотання без розгляду в даному випадку може означати як бездіяльність щодо розгляду клопотання протягом встановленого для цього строку. Мова йде, зокрема, про можливість оскарження і негативних висновків служб (зазначених у частині 6 цієї статті), необхідних для ухвалення позитивного рішення, а також незаконних дій (бездіяльності) посадових осіб, що мають відношення до проходження (у тому числі візуванню) документації до розгляду органом виконавчої влади чи місцевого самоврядування питання про надання земельної ділянки.

**Стаття 124. Порядок передачі земельних ділянок в оренду**

- 1. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.**

2. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

#### Стаття 134 Земельного кодексу України

Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (що стосується громадян) у разі:

- розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;
- надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;
- надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю ( правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала;
- передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокосіння і випасання худоби, для городництва;
- надання земельних ділянок особам взамін тих, що були викуплені (примусово відчужені) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності за рішенням органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування;
- надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;
- надання земельної ділянки взамін викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику або його спадкоємцю ( правонаступнику) у разі, якщо така потреба відпала;
- поновлення договорів оренди землі.

3. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянам, юридичним особам, визначеним частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу, здійснюється в порядку, встановленому статтею 123 цього Кодексу.

4. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди.

Коментована стаття визначає порядок передачі в оренду як земельних ділянок державної та комунальної власності, так і земельних ділянок приватної власності. Причому ця стаття розрізняє різні правові підстави й умови такої передачі.

У зв'язку з тим, що, відповідно до статті 134 Земельного Кодексу України, право оренди на земельні ділянки державної чи комунальної власності, у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягає продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків,

#### Цивільний кодекс України

Стаття 177. Об'єктами цивільних прав є речі, у тому числі гроші та цінні папери, інше майно, *майнові права*, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація, а також інші матеріальні і нематеріальні блага.

Стаття 178. Об'єкти цивільних прав *можуть вільно відчужуватися* або переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування або іншим чином, якщо вони не вилучені з цивільного обороту, або не обмежені в обороті, або не є невід'ємними від фізичної чи юридичної особи.

Стаття 179. *Річчю* є предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки.

Стаття 190. Майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а *також майнові права* та обов'язки.

Майнові права є неспоживною річчю. *Майнові права визнаються речовими правами*

встановлених частиною другою цієї статті, земельна ділянка в оренду може передаватись в оренду на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними прокоментованою раніше статтею 122 цього Кодексу чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди). Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянам, юридичним особам, визначеним частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу, здійснюється в порядку, встановленому прокоментованою попередньою статтею 123 цього Кодексу. В інших

випадках передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянам, юридичним особам відбувається відповідно до договору купівлі-продажу права оренди на аукціоні. Разом з тим земельне законодавство передбачає підготовку документації на земельні торги таким чином, що орган місцевого самоврядування чи орган виконавчої влади при продажу права оренди земельної ділянки проводить процедуру відведення земельної ділянки, зазначену у статті 123 цього Кодексу та приймає рішення про продаж права оренди.

**Закон України «Про оренду землі». Стаття 6.** Право оренди землі

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

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

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди.

**Закон України «Про іпотеку». Стаття 5.**

Предметом іпотеки може бути право оренди чи користування нерухомим майном, яке надає орендарю чи користувачу право будувати, володіти та відчужувати об'єкт нерухомого майна. Таке право оренди чи користування нерухомим майном для цілей цього Закону вважається *нерухомим майном*.

Закон України «Про іпотеку» визначає право оренди нерухомим майном, Цивільний кодекс України визначає, що майном також вважаються майнові права, які визнаються речовими правами. А речові права можуть вільно відчужуватись. Отже, встановивши попередньо вартість цього майнового права, власник земельної ділянки вправі продати його відповідно до Закону України «Про оренду земель» та коментованої статті на земельному аукціоні.

**Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Стаття 3.**

Засади державної реєстрації прав

1. Державна реєстрація прав є обов'язковою. Інформація про права на нерухоме майно та їх обтяження підлягає внесенню до Державного реєстру прав.
2. Держава гарантує достовірність зареєстрованих прав на нерухоме майно та їх обтяжень.
3. Права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації

**Стаття 125. Виникнення права на земельну ділянку**

**Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.**

**Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Стаття 3**

Засади державної реєстрації прав

1. Державна реєстрація прав є обов'язковою. Інформація про права на нерухоме майно та їх обтяження підлягає внесенню до Державного реєстру прав.
2. Держава гарантує достовірність зареєстрованих прав на нерухоме майно та їх обтяжень.
3. Права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації

Ця стаття Земельного кодексу України встановлює нерозривний зв'язок між виникненням права на земельну ділянку, оформленого у відповідності до земельного законодавства та обов'язковістю державної реєстрації цього права. Виникнення права на земельну ділянку з моменту його реєстрації встановлює і Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Цей закон визначає, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно- це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

## Стаття 126. Документи, що посвідчують право на земельну ділянку

1. Право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом, крім випадків, визначених частиною другою цієї статті.
2. Право власності на земельну ділянку, набуто у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується:
  - а) цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою;
  - б) свідоцтвом про право на спадщину.
3. Право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою.
4. Форми державних актів на право власності на земельну ділянку, право постійного користування земельною ділянкою затверджуються Кабінетом Міністрів України.
5. Право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону, або договором оренди землі та договором відчуження права оренди землі, зареєстрованими відповідно до закону.

Під час набуття права оренди на земельну ділянку на підставі договору відчуження права оренди землі первинний договір оренди землі, право оренди на яку відчужується, додається до договору відчуження права оренди землі в кожному такому разі відчуження.

На договорі оренди земельної ділянки орган державної реєстрації речових прав на нерухоме майно робить відмітку про перехід права оренди земельної ділянки із зазначенням документа, на підставі якого відбувся такий перехід.

6. При набутті права власності на земельну ділянку на підставі документів, визначених частиною другою цієї статті, державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується, долучається до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, в кожному такому випадку відчуження земельної ділянки.

На державному акті про право власності на земельну ділянку нотаріус, який посвідчує (видає) документ, та орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, роблять відмітку про перехід права власності на земельну ділянку із зазначенням документа, на підставі якого відбувся такий перехід.

У разі набуття права власності на земельну ділянку кількома набувачами або у разі відсутності на відповідному державному акті місця для проставлення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку набувачеві або відчужувачеві земельної ділянки протягом 30 календарних днів з дня подання ним до органу, який здійснює видачу зазначеного акта, документів, передбачених законодавством, видається державний акт на право власності на земельну ділянку.

Орган, який здійснює реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, робить відмітку про реєстрацію прав на земельну ділянку на підставі документа про її відчуження, складеного та посвідченого в порядку, встановленому законом, протягом 14 календарних днів з дня подання до цього органу зазначеного документа. Забороняється вимагати для здійснення відмітки та державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень документи, не передбачені цією статтею.

У разі зміни співвласника або набуття права спільної власності на земельну ділянку орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, також вносить зміни до державного акта на право власності на землю щодо співвласників земельної ділянки.

7. Відчуження частини земельної ділянки з виділенням її в окрему земельну ділянку здійснюється після отримання її власником державного акта, що посвідчує право власності на сформовану нову земельну ділянку.
8. У разі якщо державним актом на право власності на земельну ділянку було посвідчено право власності на декілька земельних ділянок, відчуження однієї з цих ділянок здійснюється після виготовлення державного акта, що посвідчує право власності на кожну з цих ділянок.
9. Державний акт на право власності та право постійного користування земельною ділянкою видається на одну земельну ділянку.

Право постійного користування на декілька земельних ділянок, наданих під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів (доріг, трубопроводів, ліній електропередачі та зв'язку), може посвідчуватися одним державним актом.

Стаття, що коментується, визначає документи, що посвідчують право на земельну ділянку у випадку первинного набуття такого права та у разі відчуження такого права приватним власником, а також визначає порядок дій при реєстрації права та його відчуження.

Право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом, який *видається на одну земельну ділянку*, а у разі набуття земельної ділянки у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою або свідоцтвом про право на спадщину.

При набутті права власності на земельну ділянку із земель приватної власності державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується, долучається до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, в кожному такому випадку відчуження земельної ділянки.

На державному акті про право власності на земельну ділянку нотаріус, який посвідчує (видає) документ, та орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, *роблять відмітку про перехід права власності на земельну ділянку із зазначенням документа, на підставі якого відбувся такий перехід.*

Якщо права власності на земельну ділянку набувають кілька набувачів, то набувачеві або відчужувачеві земельної ділянки *протягом 30 календарних днів* з дня подання ним до органу, який здійснює видачу зазначеного акта, документів, передбачених законодавством, видається державний акт на право власності на земельну ділянку.

Якщо власник земельної ділянки бажає відчужити частину своєї земельної ділянки, то він зобов'язаний замовити землепорядну документацію щодо виділення її в окрему земельну ділянку та отримати державний акт, що посвідчує право власності на сформовану нову земельну ділянку. У разі якщо державним актом на право власності на земельну ділянку було посвідчено право власності на декілька земельних ділянок, відчуження однієї з цих ділянок здійснюється після виготовлення державного акта, що посвідчує право власності на кожен з цих ділянок.

У разі зміни співвласника або набуття права спільної власності на земельну ділянку орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, також вносить зміни до державного акта на право власності на землю щодо співвласників земельної ділянки.

Орган державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень, робить відмітку про реєстрацію прав на земельну ділянку на підставі документа про її відчуження протягом 14 календарних днів з дня подання до цього органу зазначеного документа.

Стаття передбачає заборону вимагати для здійснення відмітки та державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень документи, не передбачені цією статтею.

Право постійного користування земельною ділянкою також посвідчується *державним актом на право постійного користування* земельною ділянкою, який видається на одну земельну ділянку.

Разом з тим у разі надання декількох земельних ділянок під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів (доріг, трубопроводів, ліній електропередачі та зв'язку), право постійного користування на них може посвідчуватися одним державним актом.

Форми державних актів на право власності на земельну ділянку, право постійного користування земельною ділянкою затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Право оренди земельної ділянки *посвідчується договором оренди землі*, зареєстрованим відповідно до закону, або договором оренди землі та договором відчуження права оренди землі, зареєстрованими відповідно до закону.

Під час набуття права оренди на земельну ділянку на підставі договору відчуження права оренди землі первинний договір оренди землі, право оренди, на яку відчужується, додається до договору відчуження права оренди землі в кожному такому разі відчуження.

Слід пам'ятати, що на договорі оренди земельної ділянки орган державної реєстрації речових прав на нерухоме майно робить відмітку про перехід права оренди земельної ділянки із зазначенням документа, на підставі якого відбувся такий перехід.

## ГЛАВА 20

# ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК АБО ПРАВ НА НИХ НА ПІДСТАВІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ ДОГОВОРІВ

### Стаття 127. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них

1. Органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, здійснюють продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) громадянам, юридичним особам та іноземним державам на підставах та в порядку, встановлених цим Кодексом.
2. Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, встановлених главою 21 цього Кодексу.

### Стаття 128. Порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам

1. Продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок державної (крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації) та комунальної власності для потреб, визначених цим Кодексом, провадиться місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень.  
Продаж громадянам і юридичним особам земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюється державними органами приватизації у порядку, що затверджує Кабінет Міністрів України.

Особливості продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту, встановлюються законом

2. Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.  
До заяви (клопотання) додаються:
  - а) документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);
  - б) копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина - копія документа, що посвідчує особу.
3. Орган державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (крім земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд) чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.
5. Підставою для відмови в продажу земельної ділянки є:
  - а) неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;
  - б) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
  - в) якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності;
  - г) встановлена цим Кодексом заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність
  - г) відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.
6. Рішення Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації, сільської, селищної, міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки.  
Укладання договорів купівлі-продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюється відповідно до порядку, визначеного частиною першою цієї статті.
7. Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню. Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) є підставою для видачі державного акта на право власності на земельну ділянку та її державної реєстрації.
8. Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт, на замовлення органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування. Ціна земельної ділянки площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд визначається за нормативною грошовою оцінкою, вказаною в технічній документації. Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може бути більшим ніж 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки.  
Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.
9. Розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на п'ять років. Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу визначається Кабінетом Міністрів України.
10. Рішення про відмову продажу земельної ділянки може бути оскаржено в суді.
11. Кошти, отримані від продажу земельних ділянок державної або комунальної власності, зараховуються органами державної влади, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування відповідно до державного та/або місцевих бюджетів у порядку, визначеному законом.

**Стаття 129. Особливості продажу земельних ділянок державної або комунальної власності іноземним державам, іноземним юридичним особам**

1. Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України.  
Продаж земельних ділянок, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється державними органами приватизації за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

2. Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності територіальних громад, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України.
3. Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави та територіальних громад, іноземним юридичним особам допускається за умови реєстрації іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.
4. Іноземні держави, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність із земель державної або комунальної власності, подають клопотання до Кабінету Міністрів України.
5. Іноземні юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок, подають клопотання до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради і державного органу приватизації. До клопотання додається документ, що посвідчує право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці, копія свідоцтва про реєстрацію іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.
6. Розгляд клопотання і продаж земельних ділянок здійснюється сільськими, селищними, міськими радами після отримання погодження Кабінету Міністрів України.  
Розгляд клопотання і продаж земельних ділянок, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюються державними органами приватизації після отримання погодження Кабінету Міністрів України.

#### Стаття 130. Покупці земель сільськогосподарського призначення

1. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути:
  - а) громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва;
  - б) юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.
2. Переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування.

#### Стаття 131. Набуття права власності на земельні ділянки на підставі інших цивільно-правових угод

1. Громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод.
2. Укладення таких угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог цього Кодексу.

#### Стаття 132. Зміст угод про перехід права власності на земельні ділянки

1. Угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються.
2. Угоди повинні містити:
  - а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
  - б) вид угоди;
  - в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
  - г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
  - г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
  - д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
  - е) договірну ціну;
  - є) права та обов'язки сторін
  - ж) кадастровий номер земельної ділянки
  - з) момент переходу права власності на земельну ділянку.
3. Додатком до угоди, за якою здійснюється відчуження земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась).
4. Угоди про перехід права власності на земельну ділянку підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.



**Стаття 133. Застава земельних ділянок або прав на них**

1. У заставу можуть передаватися земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності, а також права на них - право оренди земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), якщо інше не передбачено законом.  
Земельна ділянка або право на неї може бути передано у заставу лише за умови присвоєння земельній ділянці кадастрового номера в порядку, визначеному законом.
2. Земельна ділянка, що перебуває у спільній власності (або право спільної оренди земельної ділянки), може бути передана (передано) у заставу за згодою всіх співвласників (співорендарів).
3. Передача в заставу частини земельної ділянки (або права на частину земельної ділянки) здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості) відповідно до документації із землеустрою.
4. Заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них (оренди, емфітевзису) можуть бути лише банки.
5. Порядок застави земельних ділянок та прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) визначається законом.

Статті глави 20 цього Кодексу визначають порядок продажу земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів. Статті 127, 128 та 129 встановлюють порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності *громадянам*, юридичним особам та іноземним державам і іноземним юридичним особам.

Продаж земельних ділянок включає в себе комплекс послідовних юридичних дій, які мають виконати продавець і покупець у процесі відчуження земельної ділянки із державної чи комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб. Порядок продажу земельних ділянок залежить від правового режиму земельних ділянок, що продаються, їх цільового призначення, а також від того, хто виступає покупцем земельних ділянок. З урахуванням цих та інших обставин визначаються правові способи купівлі-продажу земельних ділянок, а саме — договірний чи конкурентний.

Громадяни можуть набувати земельні ділянки державної та комунальної власності шляхом їх безоплатної приватизації (дивись коментарі до глави 19 Земельного кодексу України) або за договором купівлі-продажу. Договір купівлі-продажу земельної ділянки державної чи комунальної власності або права на неї може бути укладений за результатами земельного аукціону (дивись коментарі до глави 21 цього Кодексу) або у відповідності до рішення органу місцевого самоврядування, органу виконавчої влади чи державного органу приватизації відповідно до їх повноважень у порядку, встановленому в коментованій главі (договірний продаж).

Договірний продаж (вкуп земельних ділянок громадянами та юридичними особами) включає в себе такі стадії: підготовка до продажу земельної ділянки; продаж земельної ділянки; легалізація права власності на земельну ділянку. Ці стадії унормовані наступним чином.

*Громадяни* та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, *подають заяву (клопотання)* до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

*Громадяни* та юридичні особи до заяви (клопотання) обов'язково додають документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд), а також копію установчих документів юридичної особи, а громадянин - копію документа, що посвідчує особу.

Орган державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування у *місячний строк* розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки (крім земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд) чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

На замовлення органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування визначається ціна земельної ділянки за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт. Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може бути більшим ніж 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки.

Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки *сума авансового внеску не повертається*.

Після виготовлення вказаної землевпорядної та землеоціночної документації вищевказаний відповідний орган приймає рішення про продаж земельної ділянки, яке є підставою для укладання договору купівлі-продажу. Відповідно до чинного законодавства України укладений договір купівлі-продажу земельної ділянки має бути підписаний сторонами та *підлягає нотаріальному посвідченню* з оплатою державного мита.

Після документального підтвердження оплати покупцем вказаної в договорі купівлі-продажу вартості земельної ділянки до нього переходить право власності на земельну ділянку і йому видається державний акт на право власності на земельну ділянку, та покупець має право на державну реєстрацію права власності відповідно до договору купівлі-продажу.

У разі прийняття на вимогу покупця рішення продажу земельної ділянки з розстроченням платежу, яке може бути встановлене не більше ніж на п'ять років, документ про сплату першого платежу є підставою для видачі державного акта на право власності на земельну ділянку та її державної реєстрації.

Встановлені підстави для відмови в продажу земельної ділянки, якими є:

- а) неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;
- б) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- в) якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності;
- г) встановлена цим Кодексом заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність
- ґ) відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

Рішення про відмову продажу земельної ділянки може бути оскаржено в суді.

Для іноземних держав і іноземних юридичних осіб встановлені особливості продажу їм земельних ділянок державної або комунальної власності. Особливість полягає в тому, що продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави та територіальних громад, іноземним юридичним особам допускається за умови реєстрації іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території 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, а земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюється державними органами приватизації за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Чинний ЗК України передбачає, що іноземні держави можуть придбати у власність земельні ділянки виключно за одним цільовим призначенням, а саме — для розміщення дипломатичних представництв та прирівняних до них організацій. Тому іноземні держави не можуть мати у власності земельні ділянки з метою використання їх для інших потреб (видобуток корисних копалин, розміщення військових баз і формувань, для потреб космосу тощо). Для таких потреб земельні ділянки можуть надаватися лише в оренду на умовах, передбачених чинним законодавством України та міждержавними договорами, ратифікованими Верховною Радою України.

Продаж земельних ділянок іноземним юридичним особам може здійснюватися лише у межах населених пунктів у разі придбання такою особою об'єктів нерухомого майна або ж для спорудження об'єктів, пов'язаних зі здійсненням підприємницької діяльності в Україні. За межами населених пунктів іноземні юридичні особи можуть набувати у власність земельні ділянки несільськогосподарського призначення шляхом купівлі-продажу в разі придбання об'єктів нерухомого майна. Землі сільськогосподарського призначення не можуть бути продані іноземним юридичним особам.

Стаття 130 цієї глави встановлює обмеження для суб'єктів ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва шляхом визначення кола осіб, що мають право бути покупцями таких ділянок. До цих осіб коментована стаття відносить

*громадян України*, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва, та юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Надається також переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення *громадянам України*, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідним органам місцевого самоврядування.

У коментованій главі визначено також, що *громадяни* та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод, укладення яких здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог цього Кодексу.

Як зазначено в статті 132 коментованої зазначені цивільно-правові угоди укладаються в письмовій формі та підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Встановлено, що угоди повинні містити:

- а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- б) вид угоди;
- в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- ґ) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- е) договірну ціну;
- є) права та обов'язки сторін
- ж) кадастровий номер земельної ділянки

Стаття 133 цієї глави Кодексу визначає порядок застави земельних ділянок приватної власності або прав на них. Встановлено, що у заставу можуть передаватися земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності, а також права на них - право оренди земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови

(суперфіцій), якщо інше не передбачено законом. При цьому встановлюється, що земельна ділянка або право на неї може бути передано у заставу лише за умови присвоєння земельній ділянці кадастрового номера.

Земельна ділянка (право на неї), що перебуває у спільній власності, може бути передана (передано) у заставу за умови надання згоди всіх співвласників.

Передача в заставу частини земельної ділянки (або права на частину земельної ділянки) здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості) відповідно до документації із землеустрою.

Стаття встановлює обмеження щодо застави земельних ділянок сільськогосподарського призначення визначивши, що заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них (оренди, емфітевзису) можуть бути лише банки.

Встановлюючи окремі норми щодо порядку застави земельних ділянок та прав на них, ця стаття має посилання на те, що порядок застави земельних ділянок та прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) визначається законом. Такий порядок застави визначає Закон України «Про заставу». Згідно з статтею 11 цього Закону сторонами договору застави (заставодавцем і заставодержателем) можуть бути фізичні, юридичні особи та держава.

Заставодавцем може бути як сам боржник, так і третя особа (майновий поручитель).

Заставодавцем при заставі майна може бути його власник, який має право відчужувати заставлене майно на підставах, передбачених законом, а також особа, якій власник у встановленому порядку передав майно і право застави на це майно.

### **Закон України «Про заставу» Стаття 1. Поняття застави**

Застава - це спосіб забезпечення зобов'язань, якщо інше не встановлено законом.

В силу застави кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставодавцем) забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення з вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами.

Застава виникає на підставі договору, закону або рішення суду.

Стаття 4. Предмет застави

Предметом застави можуть бути майно та майнові права.

Предметом застави може бути майно, яке відповідно до законодавства України може бути відчужено заставодавцем та на яке може бути звернено стягнення.

Предметом застави може бути майно, яке стане власністю заставодавця після укладення договору застави, в тому числі продукція, плоди та інші прибутки (майбутній урожай, приплід худоби тощо), якщо це передбачено договором

Статтею 12 цього Закону, що визначає зміст договору застави, встановлено, що у договорі застави визначаються суть, розмір та строк виконання зобов'язання, забезпеченого заставою, опис предмета застави, а також інші умови, відносно яких за заявою однієї із сторін повинна бути досягнута угода

За рахунок заставленого майна, як встановлено статтею 19 зазначеного Закону, заставодержатель має право задовольнити свої вимоги в повному обсязі, що визначається на момент фактичного задоволення, включаючи проценти, відшкодування збитків, завданих прострочкою виконання (а у випадках, передбачених законом чи договором, - неустойку), необхідні витрати на утримання заставленого майна, а також витрати на здійснення забезпеченої заставою вимоги, якщо інше не передбачено договором застави.

Статтею 20 цього Закону встановлено, що Заставодержатель набуває право звернення стягнення на предмет застави в разі, якщо в момент настання терміну виконання зобов'язання, забезпеченого заставою, воно не буде виконано, якщо інше не передбачено законом чи договором.

## **ГЛАВА 21**

# **ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК АБО ПРАВ НА НИХ НА КОНКУРЕНТНИХ ЗАСАДАХ**

**Стаття 134. Обов'язковість продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах (земельних торгах)**

- 1. Земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.**

2. Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі:
- розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;
  - використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій);
  - використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;
  - будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів;
  - надання земельних ділянок державним та комунальним підприємствам, бюджетним установам, а також господарським товариствам, у статутному капіталі яких державна або комунальна частка акцій (часток, паїв) перевищує 60 відсотків;
  - надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні;
  - надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;
  - розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;
  - надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;
  - надання земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю ( правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала;
  - будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу);
  - створення озелених територій загального користування;
  - будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котельень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд);
  - передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокошіння і випасання худоби, для городництва;
  - надання земельних ділянок особам взамін тих, що були викуплені (примусово відчужені) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності за рішенням органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування;
  - розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції;
  - надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;
  - надання земельної ділянки взамін викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику або його спадкоємцю ( правонаступнику) у разі, якщо така потреба відпала;
  - поновлення договорів оренди землі;
  - використання земельних ділянок для здійснення концесійної діяльності;
  - передачі в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної, комунальної власності;
  - надання земельних ділянок в інших випадках, визначених законом.
3. Земельні торги не проводяться при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених статтями 34, 36 та 121 цього Кодексу, а також передачі земель загального користування садівницькому товариству та дачному кооперативу.

### Стаття 135. Земельні торги

1. Земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.
2. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється виключно на земельних торгах, крім випадків, встановлених частинами другою і третьою статті 134 цього Кодексу.  
На земельних торгах не може бути використане переважне право купівлі.  
Продаж земельних ділянок державної власності разом з розташованими на них об'єктами, що підлягають приватизації, на земельних торгах здійснюється державними органами приватизації у порядку, встанов-

леному цим Кодексом, з урахуванням вимог законодавства з питань приватизації.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) може здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельної ділянки. У такому разі земельні торги регулюються положеннями цього Кодексу, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів.

Звернення стягнення на земельні ділянки або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється державним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження», з урахуванням особливостей підготовки до проведення та проведення земельних торгів, визначених цим Кодексом.

3. Організатором земельних торгів є фізична або юридична особа - власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки, або державний виконавець у разі виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, передбаченому Законом України «Про виконавче провадження», які уклали з виконавцем земельних торгів договір про проведення земельних торгів.  
Виконавцем земельних торгів є суб'єкт господарювання, який має ліцензію на проведення земельних торгів та уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення.  
Учасником земельних торгів є фізична або юридична особа, яка подала виконавцю земельних торгів документи, зазначені в частині сьомій статті 137 цього Кодексу, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зареєстрована у книзі реєстрації учасників земельних торгів і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, яка виставляється на земельні торги.
4. Проведення земельних торгів щодо земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них здійснюється за рішенням організатора земельних торгів, у якому зазначаються:
  - а) перелік земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами;
  - б) стартова ціна лота;
  - в) строк та інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування земельною ділянкою на земельних торгах;
  - г) особа, уповноважена організатором земельних торгів на укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги.
5. Земельні торги проводяться відповідно до договору між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються організатором як винагорода виконавцю, та реєстраційних внесків учасників торгів.  
Після опублікування оголошення про проведення земельних торгів виконавець може відмовитися від договору лише у випадках, якщо проведення земельних торгів стало неможливим з незалежних від нього причин.
6. Винагорода виконавцю земельних торгів, яку встановлює організатор земельних торгів, складається з видатків на організацію та проведення земельних торгів і прибутку виконавця.  
Винагорода виконавця земельних торгів встановлюється у розмірі 5 відсотків ціни, за якою здійснюється купівля-продаж земельної ділянки, або 50 відсотків річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису), але не більш як 3500 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний лот.
7. Розмір реєстраційного внеску визначається виконавцем і не може перевищувати 50 відсотків розміру мінімальної заробітної плати на дату публікації оголошення про проведення земельних торгів.
8. Розмір гарантійного внеску за лотом становить 5 відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки або стартового розміру річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису).
9. Реєстраційний та гарантійний внески сплачуються учасниками земельних торгів на окремі рахунки виконавця земельних торгів, відкриті в банку.
10. Сплачені суми реєстраційних внесків поверненню не підлягають, крім випадку, визначеного частиною третьою статті 138 цього Кодексу.
11. Сплачені суми гарантійних внесків (крім випадків, визначених частиною п'ятою статті 138 цього Кодексу) повертаються виконавцем земельних торгів усім учасникам земельних торгів, які не були визнані переможцями, протягом трьох банківських днів з дня проведення земельних торгів.
12. Умови, оголошені перед проведенням земельних торгів, не підлягають зміні під час укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

**Стаття 136. Добір земельних ділянок державної чи комунальної власності та підготовка лотів для продажу на земельних торгах**

1. Організатор земельних торгів визначає перелік земельних ділянок державної чи комунальної власності та/або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами. Забороняється вносити до зазначеного переліку призначені під забудову земельні ділянки без урахування у випадках, передбачених законом, результатів громадського обговорення.

- У переліку зазначаються місце розташування (адреса) земельної ділянки, її цільове призначення (функціональне використання), площа, кадастровий номер, умови продажу.
2. Ділянки земельних ділянок державної чи комунальної власності, у тому числі разом з розташованими на них об'єктами нерухомого майна (будівлями, спорудами) державної чи комунальної власності, які або права на які виставляються на земельні торги, здійснюється з урахуванням затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, а також маркетингових досліджень, інвестиційної привабливості, звернень громадян та юридичних осіб щодо намірів забудови.
  3. Земельні ділянки, включені до переліку земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них, які виставлені на земельні торги, не можуть відчужуватися, передаватися в заставу, надаватися у користування до завершення торгів.
  4. Підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів. Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:
    - а) виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості));
    - б) державну реєстрацію земельної ділянки;
    - в) державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;
    - г) отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель» у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї;
    - г) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», крім випадків продажу на земельних торгах права оренди на неї;
    - д) встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;
    - е) встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України;
    - є) встановлення стартової ціни продажу прав емпітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за ринкову вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок;
    - ж) визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів.
 Підготовка лотів до проведення земельних торгів у разі звернення стягнення на земельну ділянку включає проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», встановлення стартової ціни лота, яка дорівнює ліквідаційній вартості земельної ділянки, що визначена за результатами експертної грошової оцінки земельної ділянки.
  5. Підготовка лотів до проведення земельних торгів здійснюється за рахунок коштів організатора земельних торгів. Фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної, комунальної, приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емпітевзису) на земельних торгах також може здійснюватися за рахунок коштів виконавця земельних торгів на підставі договору про підготовку лотів для продажу між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота.
  6. Закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емпітевзису) на земельних торгах та визначення виконавця земельних торгів організатором земельних торгів здійснюється у порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель, а у разі, якщо законодавство про здійснення державних закупівель не застосовується, - на конкурентних засадах у порядку, що визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

#### Стаття 137. Підготовка до проведення та порядок проведення земельних торгів

1. Організатор земельних торгів не пізніше десяти робочих днів після підписання договору про проведення торгів передає, а виконавець земельних торгів приймає документи та матеріали на лот, зазначені у частині четвертій статті 136 цього Кодексу.
2. Документація щодо кожного лота оформляється виконавцем земельних торгів в окрему справу і після закінчення торгів передається покупцеві. Із зазначених документації та матеріалів виконавець земельних торгів формує інформаційну картку на лот.
3. Виконавець земельних торгів після отримання документів та матеріалів на лот публікує у друкованих засобах масової інформації загальнодержавної, регіональної та місцевої сфери розповсюдження, а також на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, оголошення із зазначенням дати проведення торгів та переліку лотів.
4. В оголошенні зазначаються:
  - а) найменування організатора земельних торгів;

- б) місце розташування, площа земельної ділянки та її кадастровий номер;
- в) цільове призначення, а для містобудівних потреб - також види використання;
- г) умови договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису, який укладається на земельних торгах;
- г) стартова ціна продажу земельної ділянки або стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою;
- д) містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки для земельних ділянок, призначених для цілей, пов'язаних із забудовою;
- е) місце і час проведення земельних торгів;
- є) розмір реєстраційного та гарантійного внесків, які сплачуються учасниками, порядок їх сплати;
- ж) номер рахунка виконавця земельних торгів, відкритого в банку, для сплати реєстраційного та гарантійного внесків;
- з) найменування та адреса виконавця земельних торгів, прізвище та посада, номер телефону особи, в якій можна ознайомитися з документами на лот;
- и) текст договору, що пропонується укласти на торгах, без визначення ціни та зазначення особи покупця (орендаря).

При розміщенні оголошення на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, воно має містити фотографічні зображення земельних ділянок, копії документів та матеріалів на лот.

5. Розміщення інформації на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, здійснюється безоплатно. Технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення оголошення про проведення торгів, повинні забезпечувати юридичним та фізичним особам можливість безоплатного анонімного перегляду, копіювання та роздрукування інформації із застосуванням поширених веб-оглядачів та редакторів, без необхідності застосування спеціально створених технологічних чи програмних засобів, цілодобово, без обмежень.
6. Земельні торги проводяться не раніше 30 днів та не пізніше 90 днів після оприлюднення оголошення.
7. Особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах, не пізніше ніж за три робочі дні до їх проведення подає виконавцю земельних торгів:

- а) заяву про участь у земельних торгах;
- б) інформацію про найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України, інформацію про державу, в якій зареєстровані або мають постійне місце проживання засновники (учасники) юридичної особи, у статутному (складеному) капіталі якої є частка іноземного капіталу; або прізвище, ім'я, по батькові та реєстраційний номер облікової картки платника податків або номер та серію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті) фізичної особи - підприємця. Фізичні особи, які не є підприємцями, подають копію довідки про присвоєння їм реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційного номера фізичної особи - платника податків) або копію паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті). Для іноземних громадян та осіб без громадянства - прізвище, ім'я та по батькові, громадянство (підданство) іншої держави, постійне місце проживання в країні, громадянством (підданям) якої є особа; для іноземних юридичних осіб - найменування, місцезнаходження та держава, в якій зареєстрована юридична особа.

Копії засвідчуються підписом особи, яка бажає взяти участь у торгах;

- в) документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків (копії розрахункових документів, виписки з рахунків).

Представник фізичної чи юридичної особи подає також документи, що підтверджують право діяти від імені учасника торгів.

8. Виконавець земельних торгів приймає документи в учасників - фізичних осіб та представників учасників - юридичних осіб і видає довідку про отримання документів із зазначенням їх переліку. Виконавець земельних торгів після отримання документів, зазначених у частині першій цієї статті, заносить до книги реєстрації учасників торгів порядковий номер учасника і номер лота, який він виявив бажання придбати.

Крім того, у книзі зазначаються:

- а) для фізичних осіб - прізвище, ім'я та по батькові, зареєстроване місце проживання (за наявності) та реєстраційний номер облікової картки платника податків (ідентифікаційний номер) у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків;
- б) для юридичних осіб, створених відповідно до законодавства України, - найменування, місцезнаходження, ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України, для юридичних осіб, у статутному (складеному) капіталі яких є частка іноземного капіталу, - також інформація про державу, в якій зареєстровані або мають постійне місце проживання іноземні засно-

вники (учасники);

в) для іноземних громадян та осіб без громадянства - громадянство (підданство) іншої держави, прізвище, ім'я та по батькові, постійне місце проживання в країні, громадянином (підданим) якої є особа; для іноземних юридичних осіб - найменування, місцезнаходження та держава, в якій зареєстрована така юридична особа.

Після реєстрації учаснику земельних торгів видаються вхідний квиток, інформаційна картка на лот та картка учасника (із зазначенням на зворотному боці умов проведення торгів).

Інформація про особу учасника (його представника), що міститься в поданих ним документах, не підлягає розголошенню, крім випадків, установлених законом.

9. У день проведення торгів виконавець реєструє присутніх учасників. Учасник (його представник) зобов'язаний пред'явити паспорт (довіреність на вчинення дій під час торгів, зокрема на участь у торгах та підписання протоколу про результати торгів, і паспорт).

Після цього виконавець видає учаснику табличку з номером.

Реєстрація починається за три години та закінчується за 20 хвилин до початку торгів.

Незареєстровані особи до участі у торгах не допускаються.

10. Форми заяви про участь у торгах, довідки про отримання документів виконавцем земельних торгів, книги реєстрації учасників торгів, вхідного квитка, інформаційної картки на лот та картки учасника торгів затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

11. Під час проведення торгів мають право бути присутніми та здійснювати звукозапис і відеозйомку процесу проведення торгів представники засобів масової інформації та громадських об'єднань.

За рішенням ліцитатора під час торгів за певним лотом у залі можуть бути присутні учасники, які не беруть участі в торгах за цим лотом, а також особи, які не є учасниками, за запрошенням організатора земельних торгів.

12. Особам, які не є учасниками торгів за конкретним лотом, забороняється втручатися у торги в будь-який спосіб, вчиняти дії, спрямовані на умисне створення перешкод для проведення торгів (пересуватися по залу та голосно розмовляти без дозволу ліцитатора, відвертати увагу учасників).

13. Ліцитатор для усунення порушень та відновлення порядку має право:

усно попередити учасника чи запрошену особу про необхідність припинення порушень, але не більше одного разу за кожний вид порушення;

вимагати від учасника чи запрошеної особи залишити зал торгів за неодноразове порушення порядку проведення торгів;

тимчасово припинити проведення торгів та оголосити перерву в разі порушення учасниками правил проведення торгів.

14. Земельні торги починаються з оголошення ліцитатором порядку їх проведення.

15. Лот виставляється на торги за наявності не менш як двох учасників.

16. Ліцитатор оголошує номер лота, зазначений в інформаційній картці, місце розташування, розмір, цільове призначення земельної ділянки та можливі види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, а також стартову ціну лота.

17. Торги починаються з оголошення ліцитатором стартової ціни одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга), якщо один або більше учасників сповістили про готовність придбати лот.

18. Якщо протягом трьох хвилин після триразового оголошення стартової ціни ніхто з учасників не висловив бажання придбати лот за ціною, оголошеною ліцитатором, лот знімається з продажу на цих торгах.

У разі якщо про готовність придбати лот за стартовою ціною сповістили не менш як два учасники, ліцитатор збільшує стартову ціну на крок торгів з подальшим послідовним збільшенням ціни.

Значення кроку торгів встановлюється організатором у розмірі до 5 відсотків стартової ціни земельної ділянки, або до 0,5 відсотка стартової плати за користування земельною ділянкою (оренди, суперфіцію, емфітевзису) у разі продажу права на неї.

19. У ході торгів учасники повідомляють про намір придбати лот за оголошеною ліцитатором ціною у два способи: підняттям таблички з номером, повернутим до ліцитатора, що засвідчує прийняття ціни, запропонованої ліцитатором (прийняття пропозиції ціни без голосу), або підняттям таблички з одночасним оголошенням своєї пропозиції стосовно ціни лота, яка має бути більшою, ніж названа ліцитатором ціна, щонайменше на один крок торгів і обов'язково кратною кроку торгів (пропозиція ціни з голосу).

Якщо запропонована учасником ціна перевищує оголошену ліцитатором ціну, ліцитатор називає номер учасника і повідомляє про його пропозицію.

У разі якщо ціна, запропонована з голосу одним із учасників, більша за ціну, оголошену ліцитатором, але не кратна кроку торгів, ліцитатор трактує таку пропозицію як згоду учасника збільшити ціну на відповідну кількість кроків торгів, називає номер цього учасника і запропоновану ним ціну, кратну кроку торгів.

Якщо учасник підняв табличку та оголосив ціну, меншу за оголошену ліцитатором або попереднім учасником, ліцитатор повторює свою ціну або ціну попереднього учасника, вважаючи підняття таблички учасником, який запропонував меншу ціну, за згоду прийняти ціну, яку назвав ліцитатор або попередній учасник. Після цього ліцитатор оголошує наступну ціну, збільшену на крок торгів.

Мовчання учасника, який першим підняв табличку з номером після оголошення ліцитатором ціни, трак-



тується як згода учасника на запропоновану ліцитатором ціну. Після цього ліцитатор називає номер учасника, який першим підняв табличку, і оголошує наступну ціну, збільшену на крок торгів.

У разі якщо після оголошення запропонованої ліцитатором ціни одночасно декілька учасників піднімають свої таблички з номером (прийняття пропозиції ціни без голосу), ліцитатор називає нову ціну, збільшену на крок торгів, не оголошуючи номерів учасників до того моменту, коли будь-який з них не оголосить свою ціну або ліцитатор не визначить, який з учасників підняв табличку першим під час чергового збільшення оголошеної ліцитатором ціни.

Якщо під час послідовного збільшення ціни ліцитатором одночасно декілька учасників залишають свої таблички піднятими, ліцитатор у будь-який момент на свій розсуд може запропонувати їм оголосити свою ціну і після першого оголошення одним з учасників своєї пропозиції назвати номер учасника, який оголосив пропозицію, а також ціну, запропоновану таким учасником, а потім оголосити наступну ціну, збільшену на крок торгів.

У разі якщо два або більше учасників одночасно погодилися з оголошеною ціною, але не погодилися з наступною ціною, збільшеною на крок торгів, ліцитатор може оголосити про зменшення кроку торгів і назвати наступну ціну, збільшену на новий крок торгів.

Якщо після цього ніхто з учасників не висловить бажання придбати лот за оголошеною ліцитатором останньою ціною, ліцитатор може запропонувати їм оголосити свою ціну. Після оголошення одним з учасників своєї пропозиції ліцитатор називає номер учасника, який оголосив пропозицію, а також запропоновану ним ціну. Інші учасники можуть запропонувати лише вищу за оголошену ціну, яку ліцитатор оголошує разом з номером учасника і збільшує на наступний крок.

У разі якщо протягом трьох хвилин після триразового повторення останньої ціни не запропонована вища ціна, ліцитатор закінчує торги за лотом одночасно з ударом аукціонного молотка (гонга) та проголошенням слова «Продано», називає ціну продажу лота за останньою найбільшою ціною, за якою виявлено намір придбати лот, номер переможця і викликає його для підписання протоколу, який ведеться під час торгів.

20. Переможець, який відмовився від підписання протоколу, позбавляється права на подальшу участь у торгах з продажу цього лота. До протоколу вноситься запис про відмову переможця від його підписання. У такому разі протокол підписується ліцитатором та представником організатора земельних торгів у день проведення торгів.

За наявності інших учасників, які виявили бажання придбати зазначений лот, ліцитатор відновлює торги за цим об'єктом у день проведення торгів. За умови відсутності таких учасників лот виставляється на повторні торги.

21. Після закінчення торгів за кожним лотом ліцитатор має право оголосити перерву на 15 хвилин.
22. У процесі проведення торгів виконавець веде протокол, у якому зазначаються номер лота, стартова ціна та ціна продажу лота, відомості про переможця, номери рахунків, на які переможець повинен внести кошти за придбаний лот. У разі потреби до протоколу може вноситися й інша інформація. Протокол підписується переможцем, ліцитатором та організатором земельних торгів або його представником негайно після закінчення торгів за лотом у двох примірниках.

Один примірник протоколу видається переможцю.

23. Ліцитатор оголошує про завершення земельних торгів після підписання протоколу торгів.
24. Договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки між організатором земельних торгів і переможцем торгів укладається безпосередньо в день проведення торгів, крім випадків, передбачених частиною двадцять дев'ятою цієї статті.

У разі придбання переможцем кількох лотів договір укладається окремо на кожний з них.

25. Укладений договір купівлі-продажу земельної ділянки нотаріально посвідчується. Для посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки нотаріусу подається протокол торгів з інформацією про земельну ділянку, відповідальність за достовірність якої покладається на організатора земельних торгів.

26. Право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення торгів, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

27. Гарантійний внесок, сплачений переможцем до початку торгів, зараховується до купівельної ціни.
28. У разі продажу земельної ділянки державної чи комунальної власності або права на неї (оренди, суперфіцію, емфітевзису) виконавець земельних торгів протягом семи банківських днів після закінчення торгів перераховує суму гарантійного внеску, сплаченого на його рахунок переможцем, на відповідні рахунки організатора земельних торгів, відкриті в органах центрального органу виконавчої влади, утвореного для реалізації державної політики у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів, для зарахування надходжень від продажу земельних ділянок або прав на них, та перераховує гарантійні внески учасників, що не повертаються, на відповідні бюджетні рахунки, відкриті в органах центрального органу виконавчої влади, утвореного для реалізації державної політики у сфері казначейського обслуговування бюджетних коштів, для зарахування інших надходжень, крім суми винагороди, що підлягає сплаті організатором земельних торгів виконавцю земельних торгів відповідно до договору про проведення земельних торгів.

29. У разі визнання переможцями торгів осіб, зазначених у статті 129 цього Кодексу, договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення укладається після отримання погодження

Верховної Ради України чи Кабінету Міністрів України про продаж земельних ділянок цим особам у випадках і в порядку, встановлених законом. У разі відмови Верховної Ради України чи Кабінету Міністрів України у такому погодженні торги за таким лотом вважаються такими, що не відбулися.

30. На торгах зобов'язаний бути присутній організатор земельних торгів або його представник, уповноважений укладати від імені організатора земельних торгів договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги.
31. Ціна продажу земельної ділянки, а також плата за користування земельною ділянкою, право користування якою набуто на торгах, підлягає сплаті переможцем не пізніше трьох банківських днів з дня укладення відповідного договору.

#### Стаття 138. Встановлення результатів торгів

1. Земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися, після укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.
2. Земельні торги можуть бути скасовані або визнані такими, що не відбулися, чи їх результати можуть бути анульовані.
3. Земельні торги до їх проведення скасовуються організатором земельних торгів у разі надходження до нього документів, які тягнуть за собою внесення змін до землевпорядної та землеоціночної документації на земельну ділянку або встановлення заборони на її відчуження чи передачу в користування. Повідомлення про скасування торгів не пізніше наступного дня після прийняття відповідного рішення підлягає оприлюдненню в тому самому порядку, що й оголошення про проведення торгів. У разі скасування торгів організатор земельних торгів у десятиденний строк після прийняття рішення про скасування торгів відшкодовує виконавцю земельних торгів фактично здійснені витрати на підготовку до їх проведення, але не більше максимальної суми винагороди, що встановлена частиною шостою статті 135 цього Кодексу, а виконавець земельних торгів повертає учасникам сплачені ними реєстраційні та гарантійні внески не пізніше п'яти банківських днів з дати скасування.
4. Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, у разі:
  - а) відсутності учасників або наявності тільки одного учасника (крім проведення повторних торгів);
  - б) якщо жоден з учасників не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота;
  - в) відмови переможця від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів.
 Рішення про визнання торгів такими, що не відбулися, приймається виконавцем земельних торгів у день їх проведення. Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, також у випадку, зазначеному в частині двадцять дев'яतій статті 137 цього Кодексу.
5. Результати торгів анулюються організатором земельних торгів у разі відмови переможця від укладення договору купівлі-продаж або договору оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, а також у разі несплати переможцем в установлений строк належної суми за придбаний лот. Рішення про анулювання торгів приймається організатором земельних торгів у п'ятиденний строк після виникнення підстави для анулювання. У разі прийняття рішення про анулювання торгів гарантійні внески не повертаються:
  - а) всім учасникам, якщо жоден з них не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота;
  - б) учаснику, який був відсторонений від участі в торгах ліцитатором за неодноразове порушення порядку проведення торгів;
  - в) переможцю, який відмовився від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів;
  - г) переможцю у разі несплати ним в установлений строк належної суми за придбаний лот;
  - г) переможцю, який відмовився від укладення договору купівлі-продажу або договору оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.
6. У разі якщо торги не відбулися або їх результати анульовано, повторні торги можуть бути проведені не раніше ніж через місяць і не пізніше ніж через шість місяців з дня проведення попередніх земельних торгів. Повторні торги проводяться у порядку, встановленому для проведення торгів. До участі у повторних торгах не допускаються переможці попередніх торгів, які не сплатили в установлений строк належної суми за придбаний лот чи відмовилися від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів. Якщо торги визнано такими, що не відбулися, з підстави наявності лише одного учасника і для участі у повторних торгах зареєстрований лише той самий учасник, він має право придбати земельну ділянку або набути право користування (оренди, суперфіцію, емфітевзису) нею за стартовою ціною, визначеною відповідно до частини четвертої статті 136 цього Кодексу.

#### Стаття 139. Оприлюднення результатів земельних торгів

Організатор земельних торгів не пізніше п'яти робочих днів після проведення торгів публікує у друкованих засобах масової інформації, в яких було розміщено оголошення про їх проведення, та розміщує на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної

політики у сфері земельних відносин, відеозапис торгів і повідомлення про результати торгів за кожним лотом із зазначенням:

- 1) місця розташування, розміру земельної ділянки та її кадастрового номера;
- 2) ціни продажу земельної ділянки або розміру річної плати за користування земельною ділянкою, визначених за результатами торгів;
- 3) строку користування земельною ділянкою (у разі продажу права оренди, суперфіцію, емфітевзису);
- 4) цільового призначення земельної ділянки.

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону», який вступив в силу 19 серпня 2012 року, статті 135-139, тобто вся глава 21 «Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах», були викладені у новій редакції.

Першочергово нова редакція визначила повністю порядок проведення земельних аукціонів, тим самим відмінивши норму затвердження цього порядку окремим законом. Нова редакція статтею 135 визначає, що земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів. Стаття 136 встановлює порядок та механізми добору земельних ділянок державної чи комунальної власності та підготовки лотів для продажу на земельних торгах, а стаття 137 встановлює правила підготовки до проведення та порядок проведення земельних торгів (аукціонів). Статті 138 та 139 встановлюють норми відповідно встановлення результатів торгів та оприлюднення результатів земельних торгів.

Ця глава стосується юридичних та фізичних осіб і визначає в тому числі *порядок купівлі та продажу земельних ділянок та прав на них громадянами*, і з цього приводу слід зазначити наступне:

1. Стаття 134 цієї глави, яка встановлює обов'язковість продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них на конкурентних засадах, встановлює, що не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі:

надання земельної ділянки, замість викупленої, для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю ( правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала;

надання земельних ділянок особам взамін тих, що були викуплені (примусово відчужені) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності за рішенням органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування;

розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних осіб (тобто, якщо фізична особа набула у власність об'єкт нерухомого майна, то земельна ділянка, що необхідна для його обслуговування, викупається за заявою власника цього об'єкту).

передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокошення і випасання худоби, для городництва (тобто ті ділянки, які передбачені кодексом для безоплатної передачі державою чи територіальною громадою у власність громадян, передаються їм за їх заявою без проведення аукціону).

2. Громадяни згідно з цим кодексом можуть виступати продавцями власних земельних ділянок або прав на них. Стаття 135 цієї глави визначає, що продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису), може здійснюватися на земельних торгах *виключно з ініціативи власників земельної ділянки*. У такому разі земельні торги регулюються положеннями цього Кодексу, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів.

Тобто власник земельної ділянки може в договорі з виконавцем торгів передбачити інший порядок продажу земельної ділянки чи речових (майнових) прав на неї. В першу чергу слід зазначити, що це може стосуватись продажу прав на користування земельною ділянкою, за які замість запропонованих для земель державної та комунальної власності визначати переможцем аукціону особу, що запропонувала найвищу плату за користування земельною ділянкою, встановлювати стартову ціну вартості майнового права (права на оренду) та визначати переможцем аукціону особу, що запропонувала найвищу ціну за це право.

3. Стаття 136 визначає, що фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах також може здійснюватися за рахунок коштів виконавця земельних торгів на підставі договору про підготовку лотів для продажу між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота.

4. Стаття 137 встановлює загальні правила, в тому числі для громадян, участі в аукціоні, захищаючи права учасника щодо допуску та прийняття участі його в аукціоні. Ця стаття також встановлює правила поведінки громадянина під час його участі в земельному аукціоні та механізмів покупки лоту.

## ГЛАВА 22

## ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

## Стаття 140. Підстави припинення права власності на земельну ділянку

Підставами припинення права власності на земельну ділянку є:

- а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
- б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
- в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
- ґ) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- д) конфіскація за рішенням суду;
- е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

## Стаття 141. Підстави припинення права користування земельною ділянкою

Підставами припинення права користування земельною ділянкою є:

- а) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
- б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом;
- в) припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій;
- г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- ґ) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- д) систематична несплата земельного податку або орендної плати;
- е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;
- є) використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

## Стаття 142. Добровільна відмова від права власності або права постійного користування земельною ділянкою

1. 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.
2. 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. Угода про передачу права власності на земельну ділянку підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.
3. Припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки.
4. Власник земельної ділянки на підставі заяви землекористувача приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації.

## Стаття 143. Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку

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

- а) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- б) 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 завдають шкоди здоров'ю населення) в терміни, встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів;
- в) конфіскації земельної ділянки;
- г) примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;
- ґ) примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки;
- д) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

## Стаття 144. Порядок припинення права користування земельними ділянками, які використовуються з пору-

**шенням земельного законодавства**

1. У разі виявлення порушення земельного законодавства державний інспектор по використанню та охороні земель складає протокол про порушення та видає особі, яка допустила порушення, вказівку про його усунення у 30-денний строк. Якщо особа, яка допустила порушення земельного законодавства, не виконала протягом зазначеного строку вказівки державного інспектора щодо припинення порушення земельного законодавства, державний інспектор по використанню та охороні земель відповідно до закону накладає на таку особу адміністративне стягнення та повторно видає вказівку про припинення правопорушення чи усунення його наслідків у 30-денний строк.
2. У разі неусунення порушення земельного законодавства у 30-денний строк державний інспектор по використанню та охороні земель звертається до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про припинення права користування земельною ділянкою.
3. Рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про припинення права користування земельною ділянкою може бути оскаржене землекористувачем у судовому порядку.

**Стаття 145. Припинення права власності на земельну ділянку особи, якій земельна ділянка не може належати на праві власності**

1. Якщо до особи переходить право власності на земельну ділянку, яка за цим Кодексом не може перебувати в її власності, ця ділянка підлягає відчуженню її власником протягом року з моменту переходу такого права.
2. У випадках, коли земельна ділянка цією особою протягом встановленого строку не відчужена, така ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду.
3. Особа, до якої переходить право власності на земельну ділянку і яка не може набути право власності на землю, має право отримати її в оренду.

**Стаття 146. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб**

Викуп земельних ділянок для суспільних потреб, які перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, здійснюється у випадках та в порядку, встановлених законом.

**Стаття 147. Примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності**

Підстави та порядок примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності визначаються законом.

**Стаття 148. Конфіскація земельної ділянки**

Земельна ділянка може бути конфіскована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом.

**Стаття 149. Порядок вилучення земельних ділянок**

1. Земельні ділянки, надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування на підставі та в порядку, передбачених цим Кодексом.
2. 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
3. Сільські, селищні, міські ради вилучають земельні ділянки комунальної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб, крім особливо цінних земель, які вилучаються (викупляються) ними з урахуванням вимог статті 150 цього Кодексу.
4. Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради вилучають земельні ділянки спільної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб.
5. Районні державні адміністрації на їх території вилучають земельні ділянки державної власності (крім випадків, визначених частиною дев'ятою цієї статті), які перебувають у постійному користуванні, в межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для:
  - а) сільськогосподарського використання;
  - б) ведення водного господарства;
  - в) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, лікарень, підприємств торгівлі, інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції тощо) з урахуванням вимог частини восьмої цієї статті.
6. Обласні державні адміністрації на їх 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, визначених частинами п'ятою, дев'ятою цієї статті.

7. Київська, Севастопольська міські державні адміністрації вилучають земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, в межах їх територій для всіх потреб, крім випадків, визначених частиною дев'ятою цієї статті.
8. Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, у межах сіл, селищ, міст та за їх межами для всіх потреб, крім випадків, визначених частинами п'ятою, дев'ятою цієї статті, а також погоджує вилучення таких земель районними державними адміністраціями на їх території для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, лікарень, підприємств торгівлі, інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції тощо)
9. Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, - рілля, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси для нелісогосподарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення та суб'єктів господарювання залізничного транспорту загального користування у зв'язку з їх реорганізацією шляхом злиття під час утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування», крім випадків, визначених частинами п'ятою - восьмою цієї статті, та у випадках, визначених статтею 150 цього Кодексу.
10. У разі незгоди землекористувача з вилученням земельної ділянки питання вирішується в судовому порядку.

#### Стаття 150. Особливо цінні землі та порядок їх вилучення

1. До особливо цінних земель відносяться: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерновобуроземні глибокі і середньоглибокі; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму; землі, надані в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу; дернові глибокі ґрунти Закарпаття; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; землі природно-заповідного фонду; землі історико-культурного призначення. Вилучення особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб не допускається, за винятком випадків, визначених частиною другою цієї статті.
2. Земельні ділянки особливо цінних земель, що перебувають у державній або комунальній власності, можуть вилучатися (викуплятися) для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, якщо питання про вилучення (викуп) земельної ділянки погоджується Верховною Радою України.
3. Погодження матеріалів вилучення (викупу) земельних ділянок особливо цінних земель, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, провадиться Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласної, Київської і Севастопольської міських рад.

#### Стаття 151. Порядок погодження питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності

1. Юридичні особи, зацікавлені у викупі земельних ділянок, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, зобов'язані до початку проведення проектних робіт погодити з власниками землі, крім викупу земельних ділянок з підстав, що допускають можливість їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності, і органами державної влади, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування, згідно з їх повноваженнями, місце розташування об'єкта, розмір земельної ділянки та умови її викупу з урахуванням комплексного розвитку території, який би забезпечував нормальне функціонування на цій ділянці і прилеглих територіях усіх об'єктів та умови проживання населення і охорону довкілля.
2. Погодження матеріалів місць розташування об'єктів на особливо цінних землях, а також земельних ділянок для розміщення та обслуговування будівель і споруд дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних організацій провадиться Верховною Радою України.
3. Погодження питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок, крім тих, що передбачені частиною другою цієї статті, провадиться відповідно Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими державними адміністраціями, міськими, селищними, сільськими радами згідно з їх повноваженнями щодо викупу цих ділянок.

4. У разі викупу земельних ділянок під об'єкти містобудування, розміщення яких визначено містобудівною або землевпорядною документацією (генеральні плани населених пунктів, проекти детального планування, інша містобудівна документація, техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проекти землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів тощо), погодження місця розташування об'єкта не проводиться.
5. Юридичні особи, зацікавлені у викупі земельних ділянок, звертаються з клопотанням про погодження місця розташування об'єкта до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації. Клопотання щодо погодження місця розташування об'єкта за рахунок земель, викуп яких провадиться Кабінетом Міністрів України та Верховною Радою Автономної Республіки Крим, подається відповідно до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.
6. До клопотання додаються:
  - а) обґрунтування необхідності викупу та/або відведення земельної ділянки;
  - б) зазначене на відповідному графічному матеріалі бажане місце розташування об'єкта з орієнтовними розмірами земельної ділянки;
  - в) нотаріально засвідчена письмова згода землевласника (землекористувача) на викуп земельної ділянки (її частини) із зазначенням розмірів передбаченої для викупу земельної ділянки та умов її викупу;
  - г) копія установчих документів.
7. Типова форма клопотання про погодження місця розташування об'єкта затверджується Кабінетом Міністрів України.
8. Відповідний орган державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями у тижневий строк з дня реєстрації клопотання направляє його разом з додатками до Комісії, яка протягом трьох тижнів з дня його одержання надає зазначеному органу висновок про погодження місця розташування об'єкта або відмову в такому погодженні.  
У разі вилучення органами виконавчої влади земельних ділянок державної власності у межах населеного пункту матеріали погодження місця розташування об'єкта подаються для розгляду до відповідного органу місцевого самоврядування, який у місячний строк розглядає їх і надає свої висновки.
9. Якщо викуп земельних ділянок провадиться за погодженням з Верховною Радою України, відповідні органи державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або органи місцевого самоврядування готують свої висновки і подають матеріали погодження місця розташування об'єкта до Кабінету Міністрів України, який розглядає ці матеріали і подає їх до Верховної Ради України для прийняття відповідного рішення.
10. Якщо викуп земельних ділянок здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, матеріали погодження місця розташування об'єкта подаються до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, яка розглядає ці матеріали і в місячний строк подає свої пропозиції до Верховної Ради Автономної Республіки Крим.
11. Після отримання висновку Комісії про погодження місця розташування об'єкта та рішення Верховної Ради України (у разі необхідності) відповідний орган державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями у двотижневий строк розглядає матеріали погодження місця розташування об'єкта та надає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивоване рішення про відмову.
12. Спори, пов'язані з погодженням місць розташування об'єктів, вирішуються в судовому порядку.

В цілому глава 22 Кодексу присвячується підставам, порядку та механізмам припинення прав на землю як для юридичних осіб, так і для громадян. Статті 140 та 141 визначають підстави припинення прав на земельні ділянки. Серед підстав визначається добровільна відмова власника чи користувача від права на земельну ділянку. Причому в статті 142 встановлюється, що добровільна відмова власника земельної ділянки від права приватної власності на землю проводиться за його письмовою заявою і тільки на користь держави чи територіальної громади. У разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку, яка підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. При добровільній відмові від права приватної власності на землю передача земельної ділянки державі чи територіальній громаді проводиться безкоштовно. Припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки, який приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації.

**Конституція України. Стаття 41.** Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності.

Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів 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 їх вартості

Власник земельної ділянки може за своїм власним рішенням відчужити земельну ділянку. Відчуження може бути в результаті продажу, міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод.

**Конституція України. Стаття 41.** Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі

Право власності може бути припинене також у разі смерті власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;

Разом з тим відчуження земельної ділянки чи права на неї може бути і примусовим. Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку додатково викладені ще і в статті 143 цієї глави Кодексу. Примусове припинення прав на земельну ділянку *здійснюється у судовому порядку*. Серед цих підстав використання земельної ділянки не за цільовим призначенням або способами, які суперечать екологічним вимогам та вимогам охорони культурної спадщини, 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 охоро-

**Закон України** «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» **Стаття 4.**

1. Фізичні або юридичні особи не можуть бути протиправно позбавлені права приватної власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені.

3. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, може здійснюватися за умови відшкодування їх вартості відповідно до закону. Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості на підставі та в порядку, встановлених законом.

4. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб, примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності здійснюються як виняток з дотриманням вимог екологічної безпеки, із забезпеченням подальшого раціонального використання земельних ділянок, у разі якщо об'єкти, визначені у статтях 8 і 9 цього Закону, можна розмістити виключно на земельних ділянках, що відчужуються, або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках безпосередньо завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки відповідній територіальній громаді, суспільству або державі в цілому.

5. Викуплена або примусово відчужена земельна ділянка не може бути передана в користування або у власність фізичній чи юридичній особі для цілей, не пов'язаних із забезпеченням суспільних потреб або суспільної необхідності, визначених у рішенні органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про відчуження зазначеної земельної ділянки.

6. Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності здійснюється за умови надання її власнику відповідно іншої рівноцінної земельної ділянки, якщо інше не погоджено з власником відчужуваної земельної ділянки.

няються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в терміни, встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Такі порушення можуть призвести до *позбавлення в тому числі громадянина прав на земельну ділянку*. Причому статтею 144 цієї глави кодексу встановлений порядок припинення права користування земельними ділянками, які використовуються з порушенням земельного законодавства, згідно з яким у разі виявлення порушення земельного законодавства державний інспектор по використанню та охороні земель складає протокол про порушення та видає особі, яка допустила порушення, вказівку про його усунення у *30-денний строк*, і якщо ця особа не виконала протягом зазначеного строку вказівки державного інспектора, то на таку особу інспектор накладає адміністративне стягнення та повторно видає вказівку про припинення правопорушення чи усунення його наслідків у 30-денний строк. У разі неусунення порушення земельного законодавства у 30-денний строк державний інспектор по використанню та охороні земель звертається до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про припинення права користування земельною ділянкою. Рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про припинення права користування земельною ділянкою може бути оскаржене землекористувачем у судовому порядку.

Підставою для припинення права приватної власності чи права користування зазначеною в цих статтях може слугувати відчуження (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, яке, як зазначено у статті 146 та 147, здійснюється у порядку, встановленому законом. Таким законом є Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, може



бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості на підставі та в порядку, встановлених законом.

**Важливо знати! Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» Стаття 7.**

1. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень та в порядку, визначених цим Законом, мають право викупу земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для таких суспільних потреб:

- забезпечення національної безпеки і оборони;
- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;
- розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин;
- будівництво захисних гідротехнічних споруд;
- будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;
- створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ;
- розташування об'єктів природно-заповідного фонду

Стаття 151 визначає порядок погодження питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності, згідно з яким юридичні особи, зацікавлені у викупі земельних ділянок, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, зобов'язані до початку проведення проектних робіт *погодити з власниками землі*, крім викупу земельних ділянок з підстав, що допускають можливість їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності і органами державної влади, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування, згідно з їх повноваженнями, місце розташування об'єкта, розмір земельної ділянки та умови її викупу з урахуванням комплексного розвитку території, який би забезпечував нормальне функціонування на цій ділянці і прилеглих територіях усіх об'єктів та умови проживання населення і охорону довкілля.

Крім того, власника земельної ділянки за рішенням суду можуть позбавити права власності на земельну ділянку у разі звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора. Це може відбутись у разі, коли власник земельної ділянки (права на земельну ділянку) передав свою власність у заставу, згідно з статтею 133 цього Кодексу та Закону України «Про заставу», чи отримав під свою власність іпотечний кредит, згідно з Законом України «Про іпотеку», і не виконав забезпеченого заставою зобов'язання чи не виконав забезпеченого іпотекою зобов'язання, а кредитор (заставодержатель чи іпотекодержатель) звернувся до суду з метою одержання задоволення своїх вимог з вартості заставленого майна чи за рахунок предмета іпотеки.

Земельна ділянка чи речове (майнове) право на неї можуть бути конфісковані за рішенням суду відповідно до закону.

Право користування земельною ділянкою може бути втрачене також при систематичній несплаті земельного податку або орендної плати. Також у разі продажу власного будинку, будівлі чи споруди, які розташовані на земельній ділянці, громадянин втрачає право користування цією земельною ділянкою (її частиною).

Іноземні особи та особи без громадянства у випадку не відчуження ними земельної ділянки у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом, за рішенням суду також позбавляються права власності на земельні ділянки.

Стаття 149 визначає порядок вилучення земельних ділянок, що були надані у постійне користування із земель державної чи комунальної власності, яким встановлює повноваження Кабінету Міністрів України, який вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, - *рілля, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси для нелісогосподарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення та суб'єктів господарювання залізничного транспорту загального користування*, крім випадків, коли вилучення проводять Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, районні державні адміністрації, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, та у випадках, визначених статтею 150 цього Кодексу. Ця стаття також визначає повноваження щодо вилучення земельних ділянок органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Стаття 150 визначає особливо цінні землі, до яких зараховує чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерновобуроземні глибокі і середньоглибокі; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму; землі, надані в постійне користування НБАО «Масандра» та підприємствам, що входять

до його складу; дернові глибокі ґрунти Закарпаття; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; землі природно-заповідного фонду; землі історико-культурного призначення. Вилучення особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб не допускається, за винятком земельних ділянок особливо цінних земель, що перебувають у державній або комунальній власності, які можуть вилучатися (викуплятися) для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, якщо питання про вилучення (викуп) земельної ділянки погоджується Верховною Радою України.

Погодження матеріалів вилучення (викупу) земельних ділянок особливо цінних земель, *що перебувають у власності громадян і юридичних осіб*, провадиться Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласної, Київської і Севастопольської міських рад.

### ГАРАНТІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Термін «гарантія» (від франц. «garantir» - забезпечувати, поручатися), як правило, використовують для позначення способів забезпечення різних видів зобов'язань.

Гарантії, передбачені Розділом V ЗК України, умовно можна поділити на такі різновиди:

- гарантії захисту прав на землю;
- гарантії, пов'язані з відшкодуванням збитків власникам землі та землекористувачам;
- гарантії, пов'язані з вирішенням земельних спорів.

Гарантії прав на землю мають безпосередню конституційну основу. Саме ст. 3 Конституції України проголошує, що *права і свободи людини та їхні гарантії визначають зміст і спрямованість держави, яка відповідає перед людиною за свою діяльність*.

Серед гарантій прав на землю особливо важливими є гарантії захисту права власності на землю. ЗК України закріплює, що *власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку*, крім випадків, передбачених ЗК України або іншими законами України. До таких випадків згідно ЗК України, зокрема віднесено: використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності, примусове звернення стягнення на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки (ст. 143 ЗК України) та деякі інші.

Гарантії, пов'язані з відшкодуванням збитків власникам землі та землекористувачам, передбачені статтею 156 ЗК України, якою визначено, що власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок:

- вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом;
- тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;
- встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;
- погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;
- приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;
- неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки.

Особливо важливе значення в наш час також мають гарантії, пов'язані з вирішенням земельних спорів, що допомагає відновити порушені права та інтереси власників земельних ділянок та землекористувачів. Захист своїх прав у судовому порядку гарантується Конституцією України, де в ст. 8 закріплено, що *звернення до суду для захисту конституційних прав та свобод людини і громадянина гарантується*.

## ГЛАВА 23

### ЗАХИСТ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

#### Стаття 152. Способи захисту прав на земельні ділянки

1. Держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю.
2. Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.
3. Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:
  - а) визнання прав;
  - б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;
  - в) визнання угоди недійсною;
  - г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;
  - г) відшкодування заподіяних збитків;
  - д) застосування інших, передбачених законом, способів.

1. Відповідно до ст. 13 Конституції України *держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності та господарювання*. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом і, відповідно, громадянам забезпечені рівні умови захисту права власності на землю. Гарантії рівності умов захисту права власності на землю також передбачені ч. 2 ст. 318 та ч. 1 ст. 386 ЦК України.

2. Частина 2 коментованої статті визначає, що *власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю*, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Таким чином, закріплено, що власники та землекористувачі користуються захистом прав не лише, пов'язаних з позбавленням права володіння земельною ділянкою, а й не пов'язаних із правом володіння (наприклад, вимога про усунення перешкод у здійсненні права користування земельною ділянкою при самовільному зайнятті земельної ділянки).

3. Частина 3 коментованої статті визначає перелік способів захисту прав на земельні ділянки. До таких способів захисту віднесено наступні.

- *Визнання прав (п. «а» ч. 3).*

Необхідність у використанні такого способу захисту виникає тоді, коли право на землю (власності, користування) оспорується, заперечується іншими особами або створюється неможливість реалізації особою свого права власності на землю або землекористування у зв'язку з наявністю сумнівів у інших осіб або втратою належних правовстановлюючих документів на земельну ділянку.

- *Відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав (п. «б» ч. 3).*

У випадках самовільного зайняття земельних ділянок, псування земель, що належать власникам або перебувають у користуванні, засмічення промисловими або іншими відходами, проведення на землях розвідувальних робіт та в інших випадках виникає необхідність відновлення стану таких земель до того, який існував до порушення прав землевласників та землекористувачів. Одним із поширених способів відновлення стану земельної ділянки є рекультивация порушених земель, умови здійснення якої визначені ст. 166 ЗК України. Крім того, на практиці досить поширеним способом відновлення стану земельної ділянки при її самовільному зайнятті є вимога знесення самовільно побудованих будівель та споруд, які були збудовані за час незаконного використання земельних ділянок.

- *Визнання угоди недійсною (пункт «в»).*

Відповідно до вимог ст.ст. 203-207, 215-236 ЦК України *недійсними є ті угоди, які не відповідають вимогам закону*. За загальним правилом, правовими наслідками визнання угод недійсними є *настання реституції*, тобто обов'язок сторін повернути одна одній все, що було одержане за угодою, а у разі неможливості повернути одержане в натурі – відшкодувати його вартість у грошовій формі, якщо інші наслідки недійсності угод не передбачені законом (ст.ст. 203, 215, 228 Цивільного кодексу України).

Порядок визнання недійсними угод щодо земельних ділянок визначено ст. 210 ЗК України (*див. коментар до ст. 210 ЗК України*).

- *Визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування (п. «г» ч. 3).*

Особливістю цього способу захисту прав на землю є те, що відповідачами виступають органи, наділені владними повноваженнями (органи місцевого самоврядування, органи виконавчої влади).

Аналізуючи чинне законодавство України, слід зазначити, що оскарженню підлягають акти органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, які не відповідають закону. При розгляді питання щодо недійсності рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування (а отже їх незаконність) слід виходити з принципу, закріпленого ст. 19 Конституції України, відповідно до якого органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Так, наприклад, згідно ст. 21 ЗК України порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам. А згідно з п. 11 ст. 118 ЗК України у разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку.

Визнання рішень органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади недійсними здійснюється в судовому порядку.

Наслідки визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування визначені статтями 154 та 155 ЗК України.

- *Відшкодування заподіяних збитків (п. «г» ч. 3).*

Порядок відшкодування заподіяних збитків встановлений ст.ст. 611, 1166 ЦК України, ст. 157 ЗК України, постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284 «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам». Визначення розміру шкоди здійснюється також на підставі Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 27.10.1997 № 171.

Крім того, слід зазначити, що можливе здійснення відшкодування шкоди, завданої внаслідок правомірних дій органів влади. Такі випадки передбачені ст. 156 ЗК України, серед яких можна виділити вилучення (випук) сільськогосподарських угідь, встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок та інші.

Слід враховувати, що перелік способів захисту прав громадян та юридичних осіб, визначений ч. 3 ст. 152 ЗК України, не є вичерпним. Особа може застосовувати і інші способи захисту земельних прав в рамках чинного законодавства України, що не визначені ч. 3 ст. 152 ЗК України.

### Стаття 153. Гарантії права власності на земельну ділянку

- 1. Власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених цим Кодексом та іншими законами України.**

2. У випадках, передбачених цим Кодексом та іншими законами України, допускається викуп земельної ділянки. При цьому власникові земельної ділянки відшкодовується її вартість.
3. Колишній власник земельної ділянки, яка викуплена для суспільних потреб, має право звернутися до суду з позовом про визнання недійсним чи розірвання договору викупу земельної ділянки та відшкодування збитків, пов'язаних з викупом, якщо після викупу земельної ділянки буде встановлено, що земельна ділянка використовується не для суспільних потреб.

1. Стаття 41 Конституції України та коментована стаття гарантують право власності на земельну ділянку кожному власнику. Власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених ЗК України та іншими законами України.

Частина 5 ст. 41 Конституції України передбачає, що примусове відчуження об'єктів 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 їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

Підстави та порядок примусового відчуження земельних ділянок визначено ст.ст. 140, 143, 145-147, 150, 151 ЗК України, Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Зокрема, ЗК України передбачено, що примусове припинення права власності на земельну ділянку може мати місце у випадках конфіскації земельної ділянки; звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора, не відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення іноземними громадянами, особами без громадянства та іноземними юридичними особами, що були отримані ними у спадщину та не відчужені протягом року; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; неусунення допущених порушень законодавства в терміни, встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів тощо. В усіх зазначених випадках припинення права власності на земельну ділянку може бути здійснено тільки у судовому порядку.

2. Частина 2 коментованої статті передбачає можливість викупу земельної ділянки у випадках, передбачених чинним законодавством України. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб передбачено ст. 146 ЗК України. При цьому, слід мати на увазі, що якщо власник дав згоду на викуп у нього земельної ділянки для суспільних потреб, але не згоден з викупною вартістю, питання вирішується у судовому порядку.

3. Частина 3 коментованої статті передбачає можливість захисту прав колишнього власника земельної ділянки, яка була вилучена шляхом викупу, у разі якщо після викупу земельна ділянка використовується не для суспільних потреб. Захист такого права здійснюється шляхом визнання недійсним договору викупу земельної ділянки або його розірвання. Питання про визнання договору недійсним може ставитися тоді, коли викуп земельної ділянки завідомо здійснювався не для суспільних потреб. При цьому колишній власник земельної ділянки також може вимагати відшкодування збитків, пов'язаних з викупом, включаючи втрачену вигоду, відповідно до ст.ст. 156, 157 ЗК України.

#### **Стаття 154. Відповідальність органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за порушення права власності на землю**

1. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування без рішення суду не мають права втручатись у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою або встановлювати непередбачені законодавчими актами додаткові обов'язки чи обмеження.
2. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування несуть відповідальність за шкоду, заподіяну їх неправомірним втручанням у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою.

1. Стаття 154 ЗК України спрямована на забезпечення власнику земельної ділянки встановленої Конституцією України гарантії щодо юридичної самостійності у здійсненні прав володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою. Відповідно до ст. 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Частина 1 коментованої статті кореспондує з принципом земельного законодавства, закріпленим в ст. 5 ЗК України, щодо невтручання держави та її органів у здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом.

Крім того, органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування в своїх актах не можуть встановлюватися додаткові обов'язки власника, аніж ті, які визначені законом.

Із зазначеного слідує, що необґрунтоване втручання органів влади у здійснення власником земельної ділянки своїх прав щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою є порушенням прав власника, що підлягають захисту (ст. 152 ЗК України), в тому числі шляхом стягнення завданої шкоди.

2. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування несуть відповідальність за шкоду (як матеріальну так і моральну), заподіяну їх неправомірним втручанням у здійснення власником земельної ділянки повноважень щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою. Даний принцип закріплений також Конституцією України, де стаття 56 передбачає, що кожен має право на відшкодування за рахунок держави чи органів місцевого самовряду-

вання матеріальної та моральної шкоди, завданої незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб при здійсненні ними своїх повноважень.

Можливість відшкодування шкоди, завданої незаконними діями або актами органів влади визначено також ст.ст. 1173-1175 ЦК України. При цьому слід мати на увазі, що шкода підлягає відшкодуванню органами виконавчої влади та місцевого самоврядування незалежно від вини відповідних органів, їх посадових чи службових осіб.

Крім того, чинним законодавством України, крім відшкодування шкоди за незаконне втручання у здійснення повноважень власником земельної ділянки передбачена адміністративна (на підставі ст. 166-3 КУпАП) та кримінальна відповідальність (на підставі ст.ст. 364, 365 КК України).

### **Стаття 155. Відповідальність органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за видання актів, які порушують права власників земельних ділянок**

- 1. У разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, такий акт визнається недійсним.**
- 2. Збитки, завдані власникам земельних ділянок внаслідок видання зазначених актів, підлягають відшкодуванню в повному обсязі органом, який видав акт.**

1. Одним із основних способів захисту прав власності на земельну ділянку є визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, що є незаконними та порушують права власника (користувача) земельною ділянкою (*див. коментар до ст. 152 ЗК України*).

Коментована стаття передбачає, що у разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права власника земельної ділянки, то такий акт визнається недійсним.

При цьому слід мати на увазі, що визнання актів органів влади недійсними здійснюється в судовому порядку. Крім того, можна ставити питання про визнання недійсним акту органу влади в цілому або ж його окремої частини, якщо лише визначена частина акту стосується прав власника або користувача земельної ділянки.

2. Збитки, завдані власникам земельних ділянок внаслідок видання актів, якими порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, підлягають відшкодуванню в повному обсязі органом, який видав такий акт. *Додатково див. коментар до ст.ст. 152, 154 ЗК України.*

## **ГЛАВА 24**

# **ВІДШКОДУВАННЯ ЗБИТКІВ ВЛАСНИКАМ ЗЕМЛІ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМ**

### **Стаття 156. Підстави відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам**

**Власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок:**

- а) вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом;**
- б) тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;**
- в) встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;**
- г) погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;**
- г) приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;**
- д) неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки.**

Одним із способів захисту прав на землю, передбачених статтею 152 ЗК України, є *відшкодування заподіяних збитків*.

Поняття «збитки» визначено статтею 22 ЦК України, відповідно до якої *збитками вважаються* втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки), та доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода).

Обов'язковість відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам визначено у статтях 97, 101, 146, 147, 152, 155, 212 ЗК України. Збитки власникам земельних ділянок та землекористувачам відшкодовують особи, які їх заподіяли. Відшкодування збитків здійснюється добровільно або в судовому порядку.

При цьому коментована стаття визначає підстави відшкодування збитків як при вчиненні неправомірних дій, так і при правомірних діях.

*Збитки відшкодовуються у повному обсязі*, якщо договором або законом не передбачено відшкодування у меншому або більшому розмірі.

Порядок визначення та відшкодування збитків встановлено в ст. 157 ЗК України (*див. коментар до ст. 157 ЗК України*).

**Стаття 157. Порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам**

- 1. Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, а також органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.**
- 2. Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України.**

1. Частина перша коментованої статті визначає коло суб'єктів, що зобов'язані здійснити відшкодування збитків землевласникам та землекористувачам. Частково частина перша відтворює норму цивільного законодавства (ч. 1 ст. 1166 ЦК України), відповідно до якої *школа (збитки) підлягає відшкодуванню особою, яка її завдала*.

В той же час, враховуючи положення ст. 156 ЗК України, *збитки можуть бути заподіяні внаслідок правомірних дій*. При цьому, згідно норм земельного законодавства України, збитки можуть відшкодуватися не заподіювачем шкоди, а вигодонабувачем — суб'єктом, в інтересах якого діяв заподіювач шкоди.

Пунктом 12 постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» визначено, що при вилученні (викупі) сільськогосподарських угідь, лісових земель, чагарників для потреб, не пов'язаних із сільсько- чи лісгосподарським виробництвом, їх тимчасовому зайнятті для інших видів використання, встановленні обмежень щодо використання земельних ділянок, погіршенні якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, приведенні сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у не придатний для використання стан, неoderжанні доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки, відшкодування збитків згідно зі статтями 156, 157 ЗК здійснюється органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, громадянами та юридичними особами, які використовують земельні ділянки і діяльність яких обмежує права власників та землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу (в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими й іншими відходами та стічними водами).

У випадках самовільного зайняття земельних ділянок, псування, забруднення земель чи вчинення інших порушень земельного законодавства шкода відшкодується відповідно до ст.ст. 211, 212 ЗК України, ст.ст. 22, 623, 1166, 1172, 1192 ЦК України, *особами, що її заподіяли*. При заподіянні шкоди джерелом підвищеної небезпеки її відшкодує володілець цього джерела, згідно зі статтею 1187 ЦК України.

2. *Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам визначено постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284 «Про затвердження порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам»*. Відповідно до цього Порядку розмір збитків, що підлягає відшкодуванню землевласникам та землекористувачам, визначається комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими органами міських (міст обласного підпорядкування) рад.

При цьому, визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів внаслідок порушення природоохоронного законодавства визначається відповідно до Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 25.07.2007 № 963.

Розмір шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву обчислюється відповідно до Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, затвердженої наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України від 27.10.1997 № 171.

Крім того, Кабінет Міністрів України також врегулював порядок визначення розміру збитків, завданих унаслідок не проведення робіт з рекультивациі порушених земель, що здійснюється відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 17.12.2008 № 1098 «Про визначення розміру збитків, завданих унаслідок не проведення робіт з рекультивациі порушених земель».

**ГЛАВА 25****ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ****Стаття 158. Органи, що вирішують земельні спори**

- 1. Земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.**

2. Виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.
3. Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.
4. Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.
5. У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів спір вирішується судом.

1. Частина 1 коментованої статті визначає органи, що вирішують земельні спори. До таких органів відповідно вказаної статті віднесено не лише *суди*, а також *органи місцевого самоврядування* та *органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів*.

Таким чином, вказана стаття закріпила можливість вирішення земельних спорів не лише в судовому порядку, а й також в адміністративному через органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Разом з тим, слід зазначити, що рішення, які приймають органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів не є *остаточними та можуть бути оскаржені в судовому порядку*. Також законодавством не визначено порядку виконання рішень із земельних спорів органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади. Такі рішення не є виконавчими документами згідно ч. 2 ст. 17 Закону України «Про виконавче провадження», а тому забезпечити їх примусове виконання неможливо.

2. Відповідно до ст. 124 Конституції України правосуддя в Україні здійснюється виключно судами. Делегування функцій судів, а також привласнення цих функцій іншими органами чи посадовими особами не допускаються. *Юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі*.

Таким чином, правосуддя поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі, в тому числі і на земельні відносини.

Частиною 2 коментованої статті визначено *виключну компетенцію судів щодо вирішення земельних спорів, до яких віднесено:*

- спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб;
- спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Земельні спори розглядаються в порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства.

*В порядку адміністративного судочинства* розглядаються спори фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень, дій чи бездіяльності, а також спори за зверненням суб'єкта владних повноважень у випадках, встановлених законом (ст. 17 КАС України).

*В порядку цивільного судочинства* розглядаються справи щодо захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів, що виникають із цивільних, житлових, земельних, сімейних, трудових відносин (ч. 1 ст. 15 ЦПК України).

Особливості розгляду судами загальної юрисдикції цивільних справ у сфері земельних відносин розглядаються у постанові Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ».

*В порядку господарського судочинства* розглядаються справи за зверненнями підприємств, установ, організацій, інших юридичних осіб (у тому числі іноземних), громадян, які здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статусу суб'єкта підприємницької діяльності, за захистом своїх порушених або оспорюваних прав і охоронюваних законом інтересів, а також для вжиття передбачених ГПК України заходів, спрямованих на запобігання правопорушенням. У випадках, передбачених законодавчими актами України, до господарського суду мають право також звертатися державні та інші органи, фізичні особи, що не є суб'єктами підприємницької діяльності (ст. 1 ГПК України).

Особливості вирішення господарськими судами спорів у сфері земельних відносин відображені в Роз'ясненні Вищого арбітражного суду України від 27.06.2001 № 02-5/743 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із захистом права власності на землю і землекористування».

3. В частині 3 коментованої статті визначена підвідомчість розгляду та вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування. Так, *органам місцевого самоврядування підвідомчі:*

- спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, які перебувають у власності і користуванні громадян;
- спори щодо додержання громадянами правил добросусідства;
- спори щодо розмежування меж районів у містах.

Необхідно звернути увагу, що лише зазначені категорії спорів можуть розглядатися органами місцевого самоврядування. Всі інші категорії спорів віднесені до компетенції судів, крім тих, які можуть також розглядатися органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів, у випадках, передбачених законом.



4. Частина 4 коментованої статті визначає компетенцію органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів щодо розгляду земельних спорів. *Органам виконавчої влади з питань земельних ресурсів підвідомчі спори щодо:*

- меж земельних ділянок за межами населених пунктів;
- розташування обмежень у використанні земель;
- земельних сервітутів.

Даний перелік земельних спорів, які можуть розглядатися органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів також є вичерпним.

5. У разі вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування або органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів, будь-яка зі сторін спору у разі незгоди із прийнятим відповідними органами рішенням, має право на його оскарження в судовому порядку.

Таким чином, враховуючи положення ст. 124 Конституції України, якою передбачено, що юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі, ч. 5 коментованої статті закріпила також положення, що *будь-яке рішення, прийняте органом місцевого самоврядування або органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів не є остаточним та може бути переглянute у судовому порядку.*

При цьому слід мати на увазі, що в силу ст. 124 Конституції України юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі. При цьому, право особи на звернення до суду не може бути обмежене законом, іншими нормативно-правовими актами.

Таким чином, не зважаючи на те, що частинами 3, 4 коментованої статті передбачено можливість вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування чи органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів, це не позбавляє осіб можливості безпосередньо звертатися до суду за вирішенням земельних спорів, що допоможе зекономити час та ресурси для захисту порушених прав та інтересів, оскільки на відміну від рішень органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, рішення суду є остаточними та підлягають примусовому виконанню.

#### **Стаття 159. Порядок розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів**

- 1. Земельні спори розглядаються органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів та органами місцевого самоврядування на підставі заяви однієї із сторін у тижневий строк з дня подання заяви.**
- 2. Земельні спори розглядаються за участю зацікавлених сторін, які повинні бути завчасно повідомлені про час і місце розгляду спору. У разі відсутності однієї із сторін при першому вирішенні питання і відсутності офіційної згоди на розгляд питання розгляд спору переноситься. Повторне відкладання розгляду спору може мати місце лише з поважних причин.**
- 3. Відсутність однієї із сторін без поважних причин при повторному розгляді земельного спору не зупиняє його розгляд і прийняття рішення.**
- 4. У рішенні органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів визначається порядок його виконання.**
- 5. Рішення передається сторонам у триденний строк з дня його прийняття.**

Коментована стаття передбачає процедуру розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

1. Із частини 1 коментованої статті випливає, що *підставою для розгляду земельного спору* органом місцевого самоврядування та органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів є *заява* однієї із сторін про порушення прав та законних інтересів. В заяві про земельний спір необхідно вказати підстави, за яких виник земельний спір. При цьому вимоги в заяві повинні бути мотивовані, а заява повинна бути оформлена належним чином та підписана відповідною особою. До заяви сторона також може подати необхідні документи, що підтверджують підстави, на які сторона посилається у своїй заяві (наприклад, документ на право власності на земельну ділянку, акти, розпорядження компетентних органів та інші документи).

Заява про вирішення земельного спору повинна бути розглянута в *тижневий строк*. Початком перебігу строку розгляду заяви про земельний спір слід вважати дату реєстрації заяви органом місцевого самоврядування або органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

2. Частина друга коментованої статті визначає, що *розгляд та вирішення спорів здійснюється в присутності зацікавлених сторін*. При цьому орган, який розглядає спір, зобов'язаний завчасно повідомити сторони про час та місце його розгляду. Належним повідомленням про розгляд земельного спору, на нашу думку, слід вважати отримання письмового повідомлення про розгляд земельного спору, що особисто вручене зацікавленим особам спору.

Також частиною 2 коментованої статті передбачена можливість *відкладення розгляду спору*, якщо була відсутня хоча б одна із зацікавлених осіб і відсутня офіційна згода на розгляд питання за відсутності зацікавленої особи.

3. Якщо при повторному розгляді земельного спору (у разі якщо розгляд було перенесено у зв'язку з відсутністю однієї із сторін), відсутня одна із сторін без повідомлення поважних причин, орган місцевого самоврядування та орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів має право здійснювати розгляд спору та прийняти рішення по суті.

4. За результатами розгляду земельних спорів органи місцевого самоврядування або органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів приймають рішення, які повинні містити порядок їх виконання, тобто заходи, спрямовані на відновлення порушених прав та інтересів.

5. Орган, що виніс рішення щодо земельного спору, зобов'язаний передати рішення зацікавленим сторонам спору. Термін передачі рішення сторонам становить три дні.

Звертаємо увагу, що рішення органу місцевого самоврядування та органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів не є остаточними та не підлягають примусовому виконанню (див. коментар до ст. 158 ЗК України).

#### **Стаття 160. Права і обов'язки сторін при розгляді земельних спорів**

**Сторони, які беруть участь у земельному спорі, мають право знайомитися з матеріалами щодо цього спору, робити з них виписки, брати участь у розгляді земельного спору, подавати документи та інші докази, порушувати клопотання, давати усні і письмові пояснення, заперечувати проти клопотань та доказів іншої сторони, одержувати копію рішення щодо земельного спору, і, у разі незгоди з цим рішенням, оскаржувати його.**

Коментованою статтею передбачено обсяг прав та обов'язків, які має сторона при вирішенні земельного спору. Враховуючи те, що права та обов'язки сторін при вирішенні спорів у судовому порядку визначені ЦПК України (ст.ст. 27, 31), ГПК України (ст. 22), КАС України (ст.ст. 49, 51), слід вважати, що дана стаття присвячена саме визначенню прав та обов'язків сторін в порядку досудового розгляду земельних спорів, що здійснюється органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів у порядку, визначеному ст. 159 ЗК України (див. коментар до ст. 159 ЗК України).

Коментованою статтею передбачені наступні права та обов'язки сторін:

- *право знайомитися з матеріалами щодо спору, робити з них виписки* (матеріалами щодо спору слід вважати всі письмові докази, які мають значення для вирішення земельного спору, надані сторонами або витребувані органом, який вирішує спір);
- *право брати участь у розгляді земельного спору* (сторони можуть брати участь у розгляді спору особисто, а також через свого представника відповідно до чинного законодавства України);
- *право подавати документи та інші докази* (доказами можуть бути будь-які фактичні дані, інформація, на підставі яких можна встановити наявність або відсутність обставин, що обґрунтовують вимоги і заперечення сторін, та інші обставини, що мають значення для правильного вирішення спору);
- *право порушувати клопотання, давати усні і письмові пояснення, заперечувати проти клопотань та доказів іншої сторони* (заперечення проти клопотань та доказів іншої сторони може виявлятися у поданні пояснень про безпідставність, незаконність, необґрунтованість таких клопотань та доказів іншої сторони);
- *право одержувати копію рішення щодо земельного спору* (рішення щодо земельного спору органу місцевого самоврядування та органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів надається сторонам у триденний строк);
- *право на оскарження рішення* (порядок оскарження рішень органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів визначений ч. 5 ст. 158 ЗК України).

#### **Стаття 161. Виконання рішення органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів та органів місцевого самоврядування щодо земельних спорів**

- 1. Рішення відповідних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, органів місцевого самоврядування вступає в силу з моменту його прийняття. Оскарження зазначених рішень у суді призупиняє їх виконання.**
- 2. Виконання рішення щодо земельних спорів здійснюється органом, який прийняв це рішення.**
- 3. Виконання рішення не звільняє порушника від відшкодування збитків або втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва внаслідок порушення земельного законодавства.**
- 4. Виконання рішення щодо земельних спорів може бути призупинено або його термін може бути продовжений вищестоящим органом або судом.**

Коментованою статтею передбачено, що виконання рішення, прийнятого внаслідок розгляду земельних спорів, здійснюється органом, який прийняв це рішення. При цьому рішення органу влади вступає з моменту його прийняття. По суті, процедура виконання рішення повинна фактично відновлювати права та законні інтереси власників землі та землекористувачів. В той же час, як зазначалося в коментарі до ст. 158 ЗК України, рішення органу місцевого самоврядування та органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів не є виконавчим документом, а тому забезпечити примусове його виконання не можливо (див. коментар до ст. 158 ЗК України).

## РОЗДІЛ VI

### ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ

#### ГЛАВА 26

### ЗАВДАННЯ, ЗМІСТ І ПОРЯДОК ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

#### Стаття 162. Поняття охорони земель

Охорона земель - це система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісгосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісгосподарського призначення, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

#### Стаття 163. Завдання охорони земель

Завданнями охорони земель є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель.

#### Стаття 164. Зміст охорони земель

- Охорона земель включає:
  - обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;
  - захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;
  - захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
  - збереження природних водно-болотних угідь;
  - попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;
  - консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.
- Порядок охорони земель встановлюється законом.

#### Стаття 165. Стандартизація і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів

- Стандартизація і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів здійснюється з метою забезпечення екологічної і санітарно-гігієнічної безпеки громадян шляхом прийняття відповідних нормативів і стандартів, які визначають вимоги щодо якості земель, допустимого антропогенного навантаження на ґрунти та окремі території, допустимого сільськогосподарського освоєння земель тощо.
- У галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються такі нормативи:
  - оптимального співвідношення земельних угідь;
  - якісного стану ґрунтів;
  - гранично допустимого забруднення ґрунтів;
  - показники деградації земель та ґрунтів.
- Нормативні документи із стандартизації в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються Кабінетом Міністрів України.

#### Стаття 166. Рекультивация порушених земель

- Рекультивация порушених земель - це комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель.
- Землі, які зазнали змін у структурі рельєфу, екологічному стані ґрунтів і материнських порід та у гідрологічному режимі внаслідок проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, підлягають рекультивации.
- Для рекультивации порушених земель, відновлення деградованих земельних угідь використовується ґрунт, знятий при проведенні гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, шляхом його нанесення на малопродуктивні ділянки або на ділянки без ґрунтового покриву.

## Стаття 167. Охорона земель від забруднення небезпечними речовинами

1. Господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин, забороняється.
2. Нормативи гранично допустимих концентрацій небезпечних речовин у ґрунтах, а також перелік цих речовин затверджуються спеціально уповноваженими органами виконавчої влади у галузі охорони здоров'я та санітарного нагляду, екології та природних ресурсів.
3. Забруднені небезпечними речовинами земельні ділянки використовуються з дотриманням встановлених обмежень, вимог щодо запобігання їх небезпечному впливу на здоров'я людини та довкілля.
4. Рівень забруднення ґрунтів враховується при наданні земельних ділянок у користування, вилученні з господарського обігу та зміні характеру і режиму використання.

## Стаття 168. Охорона ґрунтів

1. Ґрунти земельних ділянок є об'єктом особливої охорони.
2. Власники земельних ділянок та землекористувачі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель.
3. При здійсненні діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, власники земельних ділянок та землекористувачі повинні здійснювати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий (рекультивация), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей.

Відповідно до статті 14 Конституції України земля є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави. Закріплення в Основному Законі вимоги щодо охорони земель свідчить про виключну важливість земельних ресурсів у всіх сферах життєдіяльності, про запровадження державою особливих правових режимів та принципів щодо охорони земель як природного ресурсу, порівняно з іншими об'єктами нерухомості. Таке конституційне положення знайшло своє відображення та деталізацію у нормах Земельного кодексу України.

Узагальнені вимоги до охорони земель сконцентровані у розділі VI Кодексу. Коментована глава 26 відображає завдання, зміст і порядок охорони земель.

Стаття 162 цієї глави надає поняття охорони земель, згідно з яким охорона земель - це система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісогосподарського призначення, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Завданням охорони земель згідно статті 163 цього Кодексу є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель.

Охорона земель включає в себе правові, організаційні, економічні та інші заходи, спрямовані на захист несприятливих як природних, так і техногенних (тобто внаслідок господарської діяльності людини) процесів. Кодексом визначено, що охорона земель включає в себе:

- а) обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;
- б) захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;
- в) захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- г) збереження природних водно-болотних угідь;
- ґ) попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;
- д) консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

Як зазначено у статті 168 цієї глави, ґрунти земельних ділянок є об'єктом особливої охорони. *Власники земельних ділянок та землекористувачі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель*

При здійсненні діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, *власники земельних ділянок та землекористувачі повинні здійснювати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий (рекультивация), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей.*

Зняття гумусованого шару ґрунту та його подальше раціональне використання є обов'язковим за будь-яких робіт, пов'язаних із видобутком корисних копалин, промисловим будівництвом, будівництвом цивільних та житлових об'єктів, доріг та гидротехнічних споруд, а також в разі відведення родючих земель під терикони, відстійники, водосховища, ставки та ін. Доцільність зняття родючого шару ґрунту встановлюється в залежності від рівня родючості ґрунтового покриву конкретного регіону, природної зони, типів та підтипів ґрунтів та основних їх властивостей. Слід враховувати

те, що рівень родючості шару ґрунту, що знімається, повинен бути вищим за рівень родючості малопродуктивних угідь, які підлягають землюванню. Потужність родючого шару ґрунту, що знімається, визначається його агрохімічними та фізико-хімічними властивостями. Знімаються всі шари із вмістом гумусу більше 1%. Для районів розповсюдження ґрунтів із низьким вмістом гумусу нижча межа вмісту гумусу встановлюється в кожному конкретному випадку.

Слід зазначити, що правові заходи держави по охороні земель встановлені і в інших розділах Земельного кодексу, де визначаються, наприклад, обов'язки власника земельної ділянки, відповідно до яких він зобов'язаний забезпечувати використання їх за цільовим призначенням, дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля, підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; встановлення пріоритетності земель сільськогосподарського призначення в статті 23, яка встановлює, що такі землі повинні використовуватись в першу чергу саме для сільськогосподарського використання; встановлення порядків використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення відповідно до спеціальних законів та т. і..

### **Важливо пам'ятати! Закон України «Про охорону земель» Стаття 35.**

Власники і землекористувачі, в тому числі орендарі, земельних ділянок при здійсненні господарської діяльності зобов'язані:

- дотримуватися вимог земельного та природоохоронного законодавства України;
- проводити на земельних ділянках господарську діяльність способами, які не завдають шкідливого впливу на стан земель та родючість ґрунтів;
- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі на основі застосування екологічно безпечних технологій обробітки і техніки, здійснення інших заходів, які зменшують негативний вплив на ґрунти, запобігають безповоротній втраті гумусу, поживних елементів тощо;
- дотримуватися стандартів, нормативів при здійсненні протиерозійних, агротехнічних, агрохімічних, меліоративних та інших заходів, пов'язаних з охороною земель, збереженням і підвищенням родючості ґрунтів;
- надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування відомості про застосування пестицидів та агрохімікатів;
- сприяти систематичному проведенню вишукувальних, обстежувальних, розвідувальних робіт за станом земель, динамікою родючості ґрунтів;
- своєчасно інформувати відповідні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування щодо стану деградації та забруднення земельних ділянок;
- забезпечувати дотримання встановленого законодавством України режиму використання земель, що підлягають особливій охороні;
- забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням та дотримуватися встановлених обмежень (обтяжень) на земельну ділянку;
- забезпечувати захист земель від ерозії, виснаження, забруднення, засмічення, засолення, осолонцювання, підкислення, перезволоження, підтоплення, заростання бур'янами, чагарниками і дрібноліссям;
- уживати заходів щодо запобігання негативному і екологічно небезпечному впливу на земельні ділянки та ліквідації наслідків цього впливу.

Крім того, в цій главі зазначено, що порядок охорони земель встановлюється законом. Таким законом став Закон України «Про охорону земель», який розширив зміст статей цієї глави щодо стандартизації і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів, рекультивативних порушених земель, охорони земель від забруднення небезпечними речовинами та охорони ґрунтів. В цьому законі також встановлюються норми щодо охорони земель від ерозії та зсувів, у процесі містобудівної діяльності, при застосуванні нових технічних засобів і технологій та інші. Закон встановлює вимогу щодо заборони вивезення ґрунтової маси за межі території України

Важливим є і те, що цей закон регламентує фінансування заходів щодо охорони земель і ґрунтів.

Стаття 56 цього закону встановлює відповідальність юридичних і фізичних осіб за порушення законодавства України про охорону земель. Стаття встановлює, що застосування заходів дисциплінарної, цивільно-правової, адміністративної або кримінальної відповідальності не звільняє винних від відшкодування шкоди, заподіяної земельним ресурсам. Шкода, заподіяна внаслідок порушення законодавства України про охорону земель, підлягає відшкодуванню в повному обсязі.

Основною вимогою дієвості встановлених норм і правил щодо охорони земель є комплексність охоронних заходів. Земельний фонд України становлять усі землі різних категорій за цільовим призначенням. Тому особливості правової охорони земель різних категорій визначені, крім вищезазначених, у нормативних актах різного галузевого спрямування. Так, якщо загальні засади охорони земель сільськогосподарського призначення як однієї з найважливіших категорій земель сконцентровані здебільшого безпосередньо у Земельному кодексі України та Законі України «Про охорону земель», то особливості правової охорони земель житлової і громадської забудови та земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони формуються шляхом узагальнення будівельного, санітарно-медичного та іншого спеціального законодавства: зокрема, Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про захист рослин», «Про транспорт». Загальні засади охорони земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення доповнюються вимогами Закону України «Про природно-заповідний фонд України» та інших норм, що встановлюють особливості правового режиму різних об'єктів природно-заповідного фонду. На охорону земель лісового фонду спрямовані вимоги статей Лісового кодексу України, а охорону земельних ділянок водного фонду Водного кодексу України. Особливості охорони земель як середовища існування фауни чи наданих під мисливські угіддя визначається у Законі

України «Про тваринний світ». Особливості правової охорони земель оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення встановлюються спеціальними нормативними актами, які визначають правові режими таких об'єктів, а також главами 8—10 Земельного кодексу України. Специфіка правової охорони земель курортів відображена у статтях Закону України «Про курорти». Санітарні норми встановлюються відповідно до Закону України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення». Державні санітарні норми та правила утримання територій населених місць затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 17.03.2011 N 145.

## ГЛАВА 27

# ВИКОРИСТАННЯ ТЕХНОГЕННО ЗАБРУДНЕНИХ ЗЕМЕЛЬ

### Стаття 169. Поняття техногенно забруднених земель

1. Техногенно забруднені землі - це землі, забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призвела до деградації земель та її негативного впливу на довкілля і здоров'я людей.
2. До техногенно забруднених земель відносяться землі радіаційно небезпечні та радіоактивно забруднені, землі, забруднені важкими металами, іншими хімічними елементами тощо. При використанні техногенно забруднених земель враховуються особливості режиму їх використання.
3. Особливості режиму і порядку використання техногенно забруднених земель встановлюються законодавством України.

### Стаття 170. Особливості використання техногенно забруднених земель сільськогосподарського призначення

1. Техногенно забруднені землі сільськогосподарського призначення, на яких не забезпечується одержання продукції, що відповідає встановленим вимогам (нормам, правилам, нормативам), підлягають вилученню із сільськогосподарського обігу та консервації.
2. Порядок використання техногенно забруднених земельних ділянок встановлюється законодавством України.

Статті цієї глави містять поняття техногенно забруднених земель, якими законодавець визнає землі, забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призвела до деградації земель та її негативного впливу на довкілля і здоров'я людей.

Завдяки екстенсивній індустріалізації територій України, наслідком якої стали технологічні викиди твердих відходів, стічних вод через повітря та воду, спричинені глибокі зміни природних властивостей земель, які призводять до сталої їх деградації. Деградація земель — це поступове погіршення, зниження або втрата їх позитивних (корисних) властивостей. Радіоактивне забруднення земель України, що сталося внаслідок Чорнобильської катастрофи, також призвело до забруднення земель і неможливості їх використання за цільовим призначенням у зв'язку з їх негативним впливом на довкілля і здоров'я людей.

Коментована глава Земельного кодексу визначає, що до техногенно забруднених земель відносяться землі радіаційно небезпечні та радіоактивно забруднені, землі, забруднені важкими металами, іншими хімічними елементами тощо. При використанні техногенно забруднених земель враховуються особливості режиму їх використання.

Коментована глава визначає, що техногенно забруднені землі сільськогосподарського призначення, на яких не забезпечується одержання продукції, що відповідає встановленим вимогам (нормам, правилам, нормативам), підлягають вилученню із сільськогосподарського обігу та консервації.

Згідно зі статтею 3 Закону України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» *радіаційно небезпечні землі* — 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 з екологічних підстав.

Слід зазначити, що в Україні прийнято ряд нормативно правових актів, у тому числі законів, якими встановлені вимоги до харчової продукції та продовольчої сировини. Разом з тим загальний порядок використання техногенно забруднених земельних ділянок на законодавчому рівні не визначений.

## ГЛАВА 28

# КОНСЕРВАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ

### Стаття 171. Деградовані і малопродуктивні землі

1. До деградованих земель відносяться:
  - а) земельні ділянки, поверхня яких порушена внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо;
  - б) земельні ділянки з еродованими, перезволоженими, з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами та інші.

2. До малопродуктивних земель відносяться сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним.

#### Стаття 172. Консервація деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель

1. Консервації підлягають деградовані і малопродуктивні землі, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним. Консервації підлягають також техногенно забруднені земельні ділянки, на яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я.
2. Консервація земель здійснюється шляхом припинення їх господарського використання на визначений термін та залуження або заліснення.
3. Консервація земель здійснюється за рішеннями органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування на підставі договорів з власниками земельних ділянок.
4. Порядок консервації земель встановлюється законодавством України.

Статті коментованої глави 28 встановлюють, які землі підлягають консервації та який порядок її проведення.

#### Закон України «Про охорону земель» Стаття 1.

консервація земель - припинення господарського використання на визначений термін та залуження або заліснення деградованих і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно та економічно неефективним, а також техногенно забруднених земельних ділянок, на яких неможливо одержувати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я.

Тут визначається, які землі належать до деградованих та малопродуктивних земель. Поняття «деградація» означає поступове погіршення, зниження або втрату позитивних якостей. Отже, деградовані землі — це земельні ділянки, поверхня яких порушена, на яких внаслідок антропогенних чи природних факторів відбуваються стійкі негативні процеси зміни стану ґрунтів. Отже, Земельний кодекс відносить земельні ділянки, поверхня яких порушена внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо та земельні ділянки з еродованими, перезволоженими, з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами та інші до деградованих земель.

До малопродуктивних земель відносяться сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним.

Стаття 172 цієї глави Кодексу визначає, що деградовані і малопродуктивні землі, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним, підлягають консервації (збереженню). Крім того, техногенно забруднені земельні ділянки (дивись коментар до глави 27), на яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я, також підлягають консервації.

Консервація земель здійснюється за рішеннями органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування *на підставі договорів з власниками* земельних ділянок. Згідно зі статтею 111 Земельного кодексу України право на земельну ділянку може бути обмежено законом чи договором шляхом встановлення умови додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт. До таких природоохоронних вимог слід віднести і консервацію земель. Обмеження використання земельної ділянки на період консервації підлягає державній реєстрації і діє протягом терміну, встановленого законом чи договором.

Консервація земель здійснюється шляхом припинення їх господарського використання на визначений термін та залуження або заліснення.

Згідно з Законом України «Про меліорацію земель» залуження і заліснення є меліоративними заходами, які спрямовані на поліпшення хімічних і фізичних властивостей ґрунтів, збереження і підвищення їх родючості та формування збалансованої раціональної структури угідь. Так, *залуження* є одним із заходів культуртехнічної меліорації земель, яка передбачає проведення впорядкування поверхні землі та підготовку її до використання для сільськогосподарських потреб. Що стосується *заліснення*, то це один із заходів агролісотехнічної меліорації, яка передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на забезпечення докорінного поліпшення земель шляхом використання ґрунтозахисних та інших властивостей захисних лісових насаджень.

Рішення про консервацію земель приймаються органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування на основі експертного висновку. Суб'єктами екологічної експертизи є спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань екології і природних ресурсів, його органи на місцях, створювані ними спеціалізовані установи, організації та еколога-експертні підрозділи чи комісії, а також інші державні органи, місцеві ради і органи виконавчої влади на місцях, які приймають рішення і організують за необхідності проведення екологічної експертизи відповідно до законодавства України.

# УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ І ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

## ГЛАВА 29

### ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ЗМІНА МЕЖ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНИХ УТВОРЕНЬ

#### Стаття 173. Межі районів, сіл, селищ, міст, районів у містах

1. Межа району, села, селища, міста, району у місті - це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій.
2. Межі району, села, селища, міста, району у місті встановлюються і змінюються за проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць. Проекти землеустрою щодо зміни меж населених пунктів розробляються з урахуванням генеральних планів населених пунктів.
3. Включення земельних ділянок у межі району, села, селища, міста, району у місті не тягне за собою припинення права власності і права користування цими ділянками, якщо не буде проведено їх вилучення (вкуп) відповідно до цього Кодексу.

#### Стаття 174. Органи, які приймають рішення про встановлення та зміну меж адміністративно-територіальних утворень

1. Рішення про встановлення і зміну меж районів і міст приймається Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської чи Севастопольської міської рад.
2. Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району, приймаються районною радою за поданням відповідних сільських, селищних рад. Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які не входять до складу відповідного району, або у разі, якщо районна рада не утворена, приймаються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими радами за поданням відповідних сільських, селищних рад.
3. Рішення про встановлення і зміну меж районів у містах приймається міською радою за поданням відповідних районних у містах рад.

#### Стаття 175. Порядок встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень

Межі адміністративно-територіальних утворень встановлюються в порядку та відповідно до закону.

#### Стаття 176. Посвідчення меж адміністративно-територіальних утворень

1. Межі адміністративно-територіальних утворень посвідчуються державним актом України.
2. Форма та порядок видачі державного акта України на межі адміністративно-територіального утворення встановлюються Верховною Радою України.

У відповідності до статті 133 Конституції України систему адміністративно-територіального устрою України складають: Автономна Республіка Крим, області, райони, міста, райони в містах, селища і села.

Територію одного адміністративно-територіального утворення від інших територій відокремлює межа, яка визначена в коментованій главі як умовна замкнена лінія на поверхні землі. Згідно з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» територією є частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси. Межа не тільки визначає зовнішні кордони території, але й встановлює територію конкретного адміністративно-територіального утворення, на якій реалізуються повноваження відповідних компетентних органів.

Межі району, села, селища, міста, району у місті встановлюються і змінюються за проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць, які розробляються з урахуванням генеральних планів населених пунктів.

Включення земельних ділянок у межі району, села, селища, міста, району у місті не тягне за собою припинення права власності і права користування цими ділянками, якщо не буде проведено їх вилучення (вкуп) відповідно до цього Кодексу.

Ця глава визначає повноваження по встановленню меж відповідних адміністративно-територіальних одиниць. Рішення про встановлення і зміну меж:



районів і міст приймається Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської чи Севастопольської міської рад;

сіл, селищ, які входять до складу відповідного району, приймаються районною радою за поданням відповідних сільських, селищних рад, а сіл, селищ, які не входять до складу відповідного району, або у разі, якщо районна рада не утворена, приймаються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими радами за поданням відповідних сільських, селищних рад;

районів у містах приймається міською радою за поданням відповідних районних у містах рад.

Межі адміністративно-територіальних утворень встановлюються в порядку та відповідно до закону. Закон України «Про землеустрій» передбачає, що проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць включає:

- а) пояснювальну записку;
- б) завдання на виконання робіт;
- в) рішення про розроблення проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць;
- г) посвідчені в установленому порядку копії генерального плану населеного пункту, рішень про його затвердження (у разі зміни меж населеного пункту);
- г) викопіювання із схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці (утворення), а у разі її відсутності - викопіювання із проекту формування територій сільських, селищних рад;
- д) викопіювання із кадастрових карт (планів) з відображенням існуючих (за їх наявності) та проектних меж адміністративно-територіальної одиниці;
- е) експлікація земель в існуючих (за їх наявності) та проектних межах адміністративно-територіальної одиниці;
- є) опис меж адміністративно-територіальних одиниць;
- ж) матеріали погодження проекту;
- з) матеріали виносу меж адміністративно-територіальних одиниць в натуру (на місцевість) з каталогом координат їх поворотних точок.

У цьому ж законі встановлено, що проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці підлягає погодженню сільськими, селищними, міськими, районними радами, районними державними адміністраціями, за рахунок території яких планується здійснити розширення її меж.

Відомості про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць вносяться до Державного земельного кадастру. Відомості про встановлені (змінені) межі адміністративно-територіальних одиниць зазначаються у витязі з Державного земельного кадастру, який безоплатно видається відповідній сільській, селищній, міській, районній, обласній раді.

Як зазначено у коментованій главі, межі адміністративно-територіальних утворень посвідчуються державним актом України, форма та порядок видачі якого встановлюються Верховною Радою України.

## ГЛАВА 30

# ПЛАНУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

### Стаття 177. Загальнодержавні програми використання та охорони земель

1. Загальнодержавні програми використання та охорони земель розробляються з метою забезпечення потреб населення і галузей економіки у землі та її раціонального використання і охорони.
2. Загальнодержавні програми використання та охорони земель розробляються відповідно до програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку України.
3. Загальнодержавні програми використання та охорони земель затверджуються Верховною Радою України.

### Стаття 178. Регіональні програми використання та охорони земель

1. Регіональні програми використання та охорони земель розробляються Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними державними адміністраціями і затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим та обласними радами.
2. Програми використання та охорони земель міст Києва і Севастополя розробляються Київською і Севастопольською міськими державними адміністраціями та затверджуються відповідними радами.

**Стаття 179. Природно-сільськогосподарське районування земель**

1. Природно-сільськогосподарське районування земель - це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур.
2. Природно-сільськогосподарське районування земель є основою для оцінки земель і розроблення землевпорядної документації щодо використання та охорони земель.
3. Використання та охорона сільськогосподарських угідь здійснюються відповідно до природно-сільськогосподарського районування.
4. Порядок здійснення природно-сільськогосподарського районування визначається Кабінетом Міністрів України.

**Стаття 180. Зонування земель**

1. Зонування земель здійснюється у межах населених пунктів.
2. При зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон відповідно до місцевих правил забудови.
3. Зонування земель здійснюється відповідно до закону.

Вся діяльність щодо організації використання та охорони земель в Україні носить плановий характер. Враховуючи що, відповідно до Конституції України, земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави, то необхідність планування її раціонального використання та охорони стає нагальною. Тому з метою забезпечення потреб населення і галузей економіки у землі та її раціонального використання і охорони проводиться планування у загальнодержавній системі планування, для чого відповідно до програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку України розробляються загальнодержавні програми використання та охорони земель, які затверджуються Верховною Радою України.

Таке ж планування повинне проходити і на рівні регіонів. Регіональні програми використання та охорони земель розробляються Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними державними адміністраціями і затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим та обласними радами. Програми використання та охорони земель міст Києва і Севастополя розробляються Київською і Севастопольською міськими державними адміністраціями та затверджуються відповідними радами.

Хоча певна частина (понад 50%) земель не перебуває у власності держави, це не впливає на принцип планування використання і охорони земель. Згідно зі статтею 1 Земельного кодексу України, використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Тому приватний власник відповідно до своїх обов'язків (стаття 91 цього Кодексу) повинен додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля, підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі, тобто виконувати загальнодержавні та регіональні програми використання та охорони земель.

Розроблені й затверджені загальнодержавні й регіональні програми використання та охорони земель стають правовою основою для проведення уповноваженими органами відповідних програмних заходів.

Здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях — це новий різновид землевпорядних робіт. Зазначені програми містять прогнозні розробки з питань раціональної організації території, підвищення родючості ґрунтів, захисту земель від ерозії ґрунтів тощо.

Для розроблення землевпорядної документації щодо використання та охорони земель, земельних ділянок різних категорій земель ця глава встановлює необхідність природно-сільськогосподарського районування земель та зонування земель. Використання та охорона сільськогосподарських угідь здійснюються відповідно до природно-сільськогосподарського районування. Зонування земель здійснюється у межах населених пунктів. При зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон відповідно до місцевих правил забудови.

**ГЛАВА 31****ЗЕМЛЕУСТРІЙ****Стаття 181. Поняття землеустрою**

**Землеустрій - це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.**

**Стаття 182. Мета землеустрою**

**Мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів.**

**Стаття 183. Завдання землеустрою**

Основними завданнями землеустрою є:

- а) реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;
- б) інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій по встановленню особливого режиму і умов використання земель;
- в) встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;
- г) здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;
- ґ) організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін;
- д) розробка системи заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивативі 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, по консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередженню інших негативних явищ;
- е) організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель.

**Стаття 184. Зміст землеустрою**

Землеустрій передбачає:

- а) встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань;
- б) розробку загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;
- в) складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних утворень;
- г) обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;
- ґ) складання проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових;
- д) складання проектів відведення земельних ділянок;
- е) встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок;
- є) підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею, у випадках, передбачених законом;
- ж) складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;
- з) розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель;
- и) здійснення авторського нагляду за виконанням проектів з використання та охорони земель;
- і) проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель.

**Стаття 185. Організація та порядок здійснення землеустрою**

1. Землеустрій здійснюється державними та іншими землевпорядними організаціями за рахунок коштів Державного бюджету України, бюджету Автономної Республіки Крим і місцевих бюджетів, а також коштів громадян та юридичних осіб.
2. Землеустрій здійснюється відповідно до закону.

**Стаття 186. Розгляд і затвердження землевпорядної документації**

1. Розгляд і затвердження землевпорядної документації проводиться в такому порядку:
  - а) прогнозні матеріали, техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель і схеми землеустрою після погодження їх у встановленому порядку розглядаються і затверджуються відповідними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування;
  - б) проекти створення нових землеволодінь і землекористувань після погодження їх у встановленому порядку розглядаються і затверджуються відповідними органами виконавчої влади або органами

місцевого самоврядування;

- в) проекти відведення земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності затверджуються органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які надають і вилучають земельні ділянки;
  - г) проекти землеустрою сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, особистих селянських, фермерських господарств після погодження їх із сільськими, селищними, міськими радами або районними державними адміністраціями розглядаються і затверджуються власниками землі або землекористувачами;
  - г) робочі землевпорядні проекти, пов'язані з упорядкуванням, докорінним поліпшенням та охороною земель, раціональним їх використанням, після погодження їх у встановленому порядку розглядаються і затверджуються замовниками цих проектів.
2. Зміни до землевпорядних проектів та інших матеріалів з питань землеустрою вносяться за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або власників землі та землекористувачів, які затвердили ці проекти.
  3. Прогнозні матеріали використання і охорони земель, проекти землеустрою, матеріали державного земельного кадастру, проекти з питань використання і охорони земель, реформування земельних відносин, а також техніко-економічні матеріали обґрунтувань використання і охорони земель підлягають державній експертизі, яка здійснюється органом по земельних ресурсах відповідно до закону.

#### Стаття 186-1. Комісія з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою

1. Для розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою, в районах та містах обласного значення, містах Києві та Севастополі функціонують постійно діючі комісії.
2. До повноважень Комісії належить забезпечення погодження документації із землеустрою відповідними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.
3. До складу Комісії входять уповноважені представники районного (міського) органу земельних ресурсів, містобудування та архітектури, природоохоронного та санітарно-епідеміологічного органу, органу охорони культурної спадщини. У разі погодження проектів землеустрою, що розробляються з метою вилучення, надання, зміни цільового призначення земель лісгосподарського призначення, водного фонду, земельних ділянок для цілей, пов'язаних із розробкою корисних копалин, до складу Комісії залучається відповідно представник територіальних органів лісового господарства, водного господарства, державного гірничого нагляду.
4. Організація роботи Комісії, матеріально-технічне забезпечення її діяльності та контроль за дотриманням нею строків і порядку розгляду документації із землеустрою здійснюють органи, що утворили Комісію.
5. Документація із землеустрою, погоджена Комісією, вважається такою, що погоджена органами, представники яких входять до її складу.
6. Комісія здійснює свою діяльність у формі засідань, що проводяться не рідше одного разу на тиждень. Результати роботи Комісії оформлюються висновком, який підписується всіма її членами та скріплюється печатками органів, представники яких входять до її складу. У разі незгоди члена Комісії з погодженням документації із землеустрою він підписує висновок з поміткою «із зауваженнями» та додає до висновку Комісії свій висновок із викладом цих зауважень.
7. Підставою відмови у погодженні документації із землеустрою може бути невідповідність її положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів. Погодження документації із землеустрою та підготовка висновків із викладом зауважень до неї здійснюються безоплатно.
8. Положення про Комісію та порядок її роботи затверджуються Кабінетом Міністрів України.
9. Комісія у разі необхідності має право залучати до роботи представників органів, уповноважених погоджувати документацію із землеустрою, та безоплатно отримувати від них інформацію і документи, необхідні для виконання покладених на неї повноважень.

Стаття 181 цього Кодексу надає поняття землеустрою, згідно з яким землеустрій - це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів. У земельному законодавстві землеустрій розглядається як одна з функцій державного і самоврядного регулювання земельних відносин, реалізація якої спрямована на охорону землі, раціональну організацію території, закріплення на місцевості меж земельних ділянок як однієї з ознак їх правового режиму.

**Закон України «Про землеустрій». Стаття 20.** Обов'язковість землеустрою

Землеустрій проводиться в *обов'язковому порядку* на землях усіх категорій *незалежно від форми власності* в разі:

- а) розробки документації із землеустрою щодо організації раціонального використання та охорони земель;
- б) встановлення та зміни меж об'єктів землеустрою, у тому числі визначення та встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України;
- в) надання, вилучення (викупу), відчуження земельних ділянок;
- г) встановлення в натурі (на місцевості) меж земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельні сервітути);
- г) організації нових і впорядкування існуючих об'єктів землеустрою;
- д) виявлення порушених земель і земель, що зазнають впливу негативних процесів, та проведення заходів щодо їх відновлення чи консервації, рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, ущільнення, забруднення промисловими відходами, радіоактивними і хімічними речовинами та інших видів деградації, консервації деградованих і малопродуктивних земель.

Заходи, передбачені затвердженою в установленому порядку документацією із землеустрою, є *обов'язковими* для виконання органами державної влади та органами місцевого самоврядування, *власниками землі, землекористувачами, у тому числі орендарями*.

*Власники землі, землекористувачі, у тому числі орендарі, при здійсненні землеустрою зобов'язані забезпечити доступ розробникам документації із землеустрою до своїх земельних ділянок, що підлягають землеустрою.*

Визначені у статті 183 Земельного кодексу України завдання землеустрою передбачають виконання комплексу організаційно-правових, економічних, фінансових, технічних, картографічних, агротехнічних заходів, пов'язаних з визначенням правового режиму земель, розподілом і перерозподілом земель на етапі завершення земельної реформи в Україні, прогнозуванням використання земельного фонду нашої держави, плануванням перспективного розвитку територій на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях, створенням належної інформаційної бази для забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізмів регулювання земельних відносин в цілому по Україні, в окремих адміністративно-територіальних утвореннях, а також в окремих землеволодіннях і землекористуваннях, організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення та організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель.

Земельний кодекс України розкриває зміст землеустрою. Суть землеустрою полягає у розробці, складанні, розгляді та затвердженні землевпорядної документації, внесенні змін до неї, здійсненні авторського нагляду за виконанням проектів з використання та охорони земель, проведенні топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботаничних та інших обстежень, розробленні іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель, а також проведенні державної експертизи землевпорядної документації.

Землеустрій здійснюється державними та іншими землевпорядними організаціями, які отримали ліцензію на проведення робіт із землеустрою за рахунок коштів Державного бюджету України, бюджету Автономної Республіки Крим і місцевих бюджетів, а також *коштів громадян та юридичних осіб*.

Землеустрій здійснюється відповідно до закону. Такими законами є Земельний кодекс України та Закон України «Про землеустрій». Згідно з цим законом

Правову основу землеустрою становлять Конституція України, Земельний кодекс України, закони України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», «Про планування і забудову територій», цей Закон, закони України та інші нормативно-правові акти.

Закон України «Про землеустрій» визначає організацію і планування землеустрою на загальнодержавному і місцевому рівнях. До землеустрою на місцевому рівні цей Закон відносить розробку проектів землеустрою щодо формування земель комунальної власності територіальних громад і проекти розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів, відведення земельних ділянок, створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань, впорядкування території населених пунктів, проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, розробку робочих проектів землеустрою, виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, розробку та виготовлення спеціальних тематичних карт і атласів стану земель та їх використання.

Для забезпечення спрощення процедури погодження землевпорядної документації *громадянами та юридичними особами* Земельний кодекс був доповнений статтею 186-1, яка визначила в районах та містах обласного значення,

містах Києві та Севастополі функціонування постійно діючої комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою.

До повноважень Комісії належить забезпечення погодження документації із землеустрою відповідними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Документація із землеустрою, погоджена Комісією, вважається такою, що погоджена органами, представники яких входять до її складу. Тобто це дало можливість громадянам та юридичним особам не погоджувати з чисельними компетентними органами проекти землеустрою, а погодити землевпорядний документ в одній комісії.

На жаль, створені в деяких районах такі комісії не діють і замовники землевпорядної документації змушені погоджувати проекти землеустрою у всіх причетних до погодження установах.

## ГЛАВА 32

# КОНТРОЛЬ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ ТА ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ

### Стаття 187. Завдання контролю за використанням та охороною земель

**Контроль за використанням та охороною земель полягає в забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України.**

### Стаття 188. Державний контроль за використанням та охороною земель

1. Державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності здійснюється відповідно до закону.
2. Порядок здійснення державного контролю за використанням та охороною земель встановлюється законом.

### Стаття 189. Самоврядний контроль за використанням та охороною земель

**Самоврядний контроль за використанням та охороною земель здійснюється сільськими, селищними, міськими, районними та обласними радами.**

### Стаття 190. Громадський контроль за використанням та охороною земель

**Громадський контроль за використанням та охороною земель здійснюється громадськими інспекторами, які призначаються відповідними органами місцевого самоврядування і діють на підставі положення, затвердженого центральним органом виконавчої влади по земельних ресурсах.**

Дана глава визначає завдання державного контролю по використанню земель підконтрольними суб'єктами, якими є не лише громадяни, що здійснюють господарську чи іншу діяльність, пов'язану з використанням землі, а і усі органи державної виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, що здійснюють розпорядчі функції стосовно землі, а також підприємства, установи та організації.

Визначення правової, економічної та соціальної основи організації здійснення державного контролю за використанням та охороною земель відбулось у Законі України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», який спрямований на забезпечення раціонального використання і відтворення природних ресурсів та охорону довкілля.

Статті 6 та 7 зазначеного Закону визначають повноваження центрального органу виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі та центрального органу виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів щодо здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

Державний контроль за використанням та охороною земель цими органами здійснюється у частині додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства України та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю; виконання вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням; додержання вимог земельного законодавства в процесі укладання цивільно-правових угод, передачі у власність, надання у користування, в тому числі в оренду, вилучення (викупу) земельних ділянок; ведення державного обліку і реєстрації земель, достовірності інформації про земельні ділянки та їх використання; виконання екологічних вимог при наданні у власність і користування, в тому числі в оренду, земельних ділянок; здійснення заходів щодо запобігання забрудненню земель хімічними і радіоактивними речовинами, відходами, стічними водами; та інших питань, визначених у цьому та інших Законах України та інших нормативно-правових актах.

Відповідно до статті 5 Закону України «Про охорону земель» спеціально уповноваженими центральними органами виконавчої влади в галузі охорони земель є: центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, центральний орган виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів, центральний орган виконавчої влади з питань аграрної політики.

Питання державного контролю за використанням та охороною земель регулюються цим Кодексом, законами України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про охорону земель», «Про охорону навколишнього природного середовища», Положенням про Державну інспекцію сільського господарства України, затвердженого Указом Президента України від 13 квітня 2011 року № 459 та іншими нормативно-правовими актами.

Самоврядний контроль у сфері використання та охорони земель здійснюється відповідно до цього Кодексу та Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні». Відповідно до ст. 12 ЗК України, що визначає повноваження сільських, селищних, міських рад, саме до їх відання відноситься здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства.

Контроль за раціональним використанням та охороною земель може здійснюватись не тільки державою та органами місцевого самоврядування, а й громадськістю. Відповідно до вимог статті 190 громадський контроль за використанням та охороною земель здійснюється громадською інспектурою, створення якої покладено на відповідні органи місцевого самоврядування, а створення правових підстав їх діяльності - на центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

## ГЛАВА 33

# МОНІТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

### Стаття 191. Призначення моніторингу земель

1. Моніторинг земель - це система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.
2. У системі моніторингу земель проводиться збирання, оброблення, передавання, збереження та аналіз інформації про стан земель, прогнозування їх змін і розроблення науково обґрунтованих рекомендацій для прийняття рішень щодо запобігання негативним змінам стану земель та дотримання вимог екологічної безпеки.

#### Закон України «Про охорону земель». Стаття 54. Моніторинг земель і ґрунтів

Моніторинг земель і ґрунтів проводиться з метою своєчасного виявлення зміни стану земель та властивостей ґрунтів, оцінки здійснення заходів щодо охорони земель, збереження та відтворення родючості ґрунтів, попередження впливу негативних процесів і ліквідації наслідків цього впливу.

Залежно від цілей спостережень та охоплення територій моніторинг земель може бути національним, регіональним і локальним.

Для ведення моніторингу земель на національному рівні рішенням центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів і центрального органу виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів на всій території України створюється мережа дослідних земельних ділянок та ділянок з еталонними ґрунтами з метою проведення на них необхідних спостережень, вимірювань та обстежень екологічного стану земель, зміни показників корисних властивостей ґрунтів під впливом господарської та інших видів діяльності.

Ведення моніторингу земель здійснюють уповноважені органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів за участю уповноважених органів виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів, з питань аграрної політики.

Одержана інформація надсилається органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування для розроблення науково обґрунтованих рекомендацій і своєчасного прийняття рішень щодо поліпшення охорони земель, запобігання негативним змінам їх стану та додержання вимог екологічної безпеки.

З метою своєчасного виявлення змін стану земель, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів ведеться моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення.

Моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення включає:

- агрохімічне обстеження ґрунтів;
- контроль змін якісного стану ґрунтів;
- агрохімічну паспортизацію земельних ділянок.

Агрохімічна паспортизація орних земель здійснюється через кожні 5 років, сіножатей, пасовищ і багаторічних насаджень - через кожні 5-10 років. Суцільне ґрунтове обстеження проводиться через кожні 20 років.

Моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення здійснюється уповноваженим органом виконавчої влади з питань аграрної політики.

Порядок проведення моніторингу земель встановлює Кабінет Міністрів України.

### 3. Моніторинг земель є складовою частиною державної системи моніторингу довкілля.

4. Залежно від цілей, спостережень і охоплення територій моніторинг земель може бути національним, регіональним і локальним.
5. Ведення моніторингу земель здійснюється уповноваженими органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів, з питань екології та природних ресурсів.
6. Порядок проведення моніторингу земель встановлюється Кабінетом Міністрів України.

#### Стаття 192. Завдання моніторингу земель

Основними завданнями моніторингу земель є прогноз еколого-економічних наслідків деградації земельних ділянок з метою запобігання або усунення дії негативних процесів.

Однією із функцій управління в сфері використання та охорони земель є моніторинг земель, об'єктом якого є весь земельний фонд України незалежно від форм власності на землю, цільового призначення та характеру використання.

Monitoring (англ.) - «старанне (постійне) спостереження за яким-небудь процесом, контроль за роботою». Близький за змістом український еквівалент слова «моніторинг» — стеження.

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, заростанні сільськогосподарських угідь, забруднення земель токсичними речовинами; стану берегових ліній річок, морів, озер, водосховищ, гідротехнічних споруд; процесів, пов'язаних з утворенням ярів, сільовими потоками, землетрусами та іншими явищами; стану земель населених пунктів, територій, зайнятих нафтогазодобувними об'єктами, очисними спорудами, а також іншими промисловими об'єктами.

Моніторинг земель здійснюється у відповідності із загальнодержавними і регіональними (місцевими) програмами. Інформація про стан земельних ресурсів та їх використання, яка була отримана в процесі ведення моніторингу, в банках даних автоматизованої інформаційної системи. На основі зібраної інформації і результатів оцінки стану земель складаються оперативні зведення, наукові прогнози і рекомендації, які надаються до місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, інших державних органів для можливості пред'являти певні вимоги до землекористувачів по усуненню правопорушень в області використання і охорони земель та вжиття заходів щодо попередження і ліквідації наслідків негативних процесів.

Моніторинг земельних ресурсів здійснюється на підставі коментованих статей цього Кодексу та Законів України «Про охорону земель» і «Про охорону навколишнього природного середовища», Положення про моніторинг земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 серпня 1993 р. № 661, а також Положення про державну систему моніторингу довкілля, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 березня 1998 р. № 391.

## ГЛАВА 34

### ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР

#### Стаття 193. Визначення державного земельного кадастру

1. 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, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів.
2. Державний земельний кадастр є основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів.

#### Стаття 194. Призначення державного земельного кадастру

Призначенням державного земельного кадастру є 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.

#### Стаття 195. Завдання ведення державного земельного кадастру

Основними завданнями ведення державного земельного кадастру є:

- а) забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки;
- б) застосування єдиної системи просторових координат та системи ідентифікації земельних ділянок;
- в) запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності.

#### Стаття 196. Складові частини державного земельного кадастру

Державний земельний кадастр включає:



- а) кадастрове зонування;
- б) кадастрові зйомки;
- в) бонітування ґрунтів;
- г) економічну оцінку земель;
- ґ) грошову оцінку земельних ділянок;
- д) державну реєстрацію земельних ділянок;
- е) облік кількості та якості земель.

Cadastre (фр.) - список, реєстр чого-небудь чи кого-небудь, наприклад, землевласників, які підлягають оподаткуванню. Само це слово походить від середньовікового (лат.) *catastrum*, тобто *capitastrum* (от *caput* - голова), яке означало реєстр душ, що підлягають поголовній податі. Сьогодні *cadastre* - систематизоване зведення відомостей про відповідний об'єкт.

Стаття 193 Кодексу надає визначення Державного земельного кадастру, як єдиній державній системі 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, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів та характеризує державний земельний кадастр як такий, що є основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів.

### Закон України «Про Державний земельний кадастр». Стаття 1.

державний земельний кадастр - єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами

В земельному праві Державний земельний кадастр розглядається як одна з функцій державного і самоврядного управління у сфері раціонального використання та охорони земель, а також регулювання земельних відносин. Правова природа Державного земельного кадастру полягає в тому, що такий кадастр має здійснюватися лише державою. Це означає, що для практики правового регулювання земельних відносин юридичне значення можуть мати лише дані Державного земельного кадастру.

Закріплене у нормі цієї статті визначення поняття Державного земельного кадастру як єдиної державної системи земельно-кадастрових робіт не зовсім точно відображає суть та основні ознаки земельного кадастру як правового явища і юридичної категорії. Адже будь-яка норма, що міститься у законі чи іншому нормативно-правовому акті, спрямована на регулювання суспільних відносин, що виникають між суб'єктами з приводу того чи іншого об'єкта.

Тому у статті 194 цього Кодексу визначено, що призначенням Державного земельного кадастру є 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.

Отже, з правової точки зору значення Державного земельного кадастру обумовлене тим, що він є інформаційною основою, необхідною для вирішення питань щодо поділу земель на категорії, набуття і реалізації громадянами, юридичними особами, державою, територіальними громадами прав на земельні ділянки, визначення і зміни цільового призначення земельних ділянок, забезпечення цивільно-правового обігу земельних ділянок на ринку земель, встановлення обмежень прав на земельні ділянки, виконання заходів з охорони земель, встановлення обґрунтованої плати за землю, здійснення державного контролю за використанням земель, захисту прав на землю, суб'єктів земельних правовідносин.

Серед завдань ведення Державного земельного кадастру визначені основні (стаття 195) – це забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки, застосування єдиної системи просторових координат та системи ідентифікації земельних ділянок та запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності.

У статті 2 Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначено ще й мету ведення Державного земельного кадастру. Згідно з цим визначенням, державний земельний кадастр ведеться з метою інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, *фізичних* та юридичних осіб при:

- регулюванні земельних відносин;
- управлінні земельними ресурсами;
- організації раціонального використання та охорони земель;
- здійсненні землеустрою;
- проведенні оцінки землі;
- формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів;
- справлянні плати за землю.

Стаття 196 ЗК України визначає основні види земельно-кадастрової діяльності суб'єктів земельно-кадастрових правовідносин, спрямованої на створення відповідно до чинного законодавства України документованої кадастрової інформації, необхідної для регулювання земельних відносин. Перелік складових частин Державного земельного кадастру є вичерпним і не підлягає розширеному тлумаченню, оскільки закріплюється у нормі закону без будь-яких приписів

щодо можливого звуження чи розширення видів земельно-кадастрової діяльності. Зміст кожного із зазначених видів земельно-кадастрової діяльності визначається в послідуючих статтях цієї глави.

### Стаття 197. Кадастрове зонування

**Кадастрове зонування включає встановлення:**

- а) місця розташування обмежень щодо використання земель;**
- б) меж кадастрових зон та кварталів;**
- в) меж оціночних районів та зон;**
- г) кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці).**

### Стаття 198. Кадастрові зйомки

- 1. Кадастрові зйомки - це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок.**
- 2. Кадастрова зйомка включає:**
  - а) геодезичне встановлення меж земельної ділянки;**
  - б) погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;**
  - в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості;**
  - г) встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;**
  - г) виготовлення кадастрового плану.**

Кадастрове зонування є одним із видів земельно-кадастрових робіт. У ЗК України поняття і зміст кадастрового зонування, як одного з видів кадастрової діяльності, закріплюється і розкривається вперше. У правовому значенні кадастрове зонування є окремим видом земельно-кадастрових правовідносин, що виникають у процесі одержання, поширення, використання документально оформленої інформації про місця розташування визначених обмежень щодо використання земель, меж кадастрових зон та кварталів, меж оціночних районів та зон, кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці). Об'єктом таких правовідносин є земельно-кадастрова документована інформація щодо встановлених кадастрових облікових одиниць. Як визначено в Законі України «Про Державний земельний кадастр», кадастрова зона - сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів.

Стаття 17 Закону України «Про Державний земельний кадастр» встановлює склад відомостей Державного земельного кадастру про кадастрове зонування земель в межах території України, до яких відносить номери кадастрових зон та кварталів; опис меж кадастрових зон та кварталів; площу кадастрових зон та кварталів; підстави встановлення меж кадастрових зон та кварталів. Цей Закон визначає, що кадастровий квартал - це компактна територія, що визначається з метою раціональної організації кадастрової нумерації та меж якої, як правило, збігаються з природними або штучними межами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, вулицями, шляхами, інженерними спорудами, огорожами, фасадами будівель, лінійними спорудами тощо).

Частина друга цієї статті встановлює, що порядок здійснення кадастрового зонування земель в межах території України визначається Порядком ведення Державного земельного кадастру.

Складовою частиною державного земельного кадастру, а також одним із видів земельно-кадастрової діяльності, є кадастрові зйомки, поняття і зміст яких розкривається у статті 198 ЗК України, а також законодавчих та інших нормативно-правових актів. Відповідно до Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» кадастрові зйомки - це комплекс робіт, спрямованих на вивчення необхідних топографічних елементів місцевості щодо пунктів геодезичної мережі (зокрема, меж землеволодін з їх найменуваннями, кількісними та якісними показниками) і нанесення їх на планшет для створення планів (карт), що служать основою для різних кадастрів. Оскільки дане визначення кадастрової зйомки є загальним, то у ст. 198 ЗК України це поняття конкретизується у контексті ведення Державного земельного кадастру. Зокрема, кадастрові зйомки визначаються як комплекс робіт, що мають бути виконані для визначення та відновлення меж земельних ділянок. Перелік таких робіт передбачений у п. 2 коментованої статті.

Серед таких робіт зазначене геодезичне встановлення меж земельної ділянки, яке передбачає виконання у встановленому законодавством порядку комплексу топографо-геодезичних і картографічних робіт, пов'язаних з визначенням меж такої ділянки відносно геодезичних пунктів, тобто закріплених точок земної поверхні, положення яких визначено у загальній системі геодезичних координат і висот, прийнятої для України. Геодезичне встановлення меж земельної ділянки здійснюють юридичні й фізичні особи, які одержали ліцензію на проведення геодезичних і картографічних робіт. Межі та точні розміри землеволодіння і землекористування встановлюють шляхом інструментального вимірювання кутових і лінійних величин або за наявними геодезичними даними.

Геодезичне встановлення меж земельної ділянки підлягає погодженню з суміжними власниками та землекористувачами. Тобто, планування окремої земельної ділянки, будівництво на ній будинків і споруд власниками або користувачами здійснюється з урахуванням інтересів інших власників або користувачів суміжних земельних ділянок.

Комплекс робіт по опису і погодженню меж землекористування включає: відбір і вивчення документації, та наявних планово-картографічних матеріалів; уточнення в натурі фактичного стану меж; виявлення межових спорів і пропозицій щодо уточнення меж, визначення потреби у відновленні окремих ділянок меж з установленням межових знаків; погодження меж суміжних земельних ділянок; нанесення на кадастрові плани чи топографічні карти меж за твердими

орієнтирами; детальний опис меж з використанням великомасштабних картографічних матеріалів; виготовлення викопіювань (креслень) меж окремих земельних ділянок; підготовку матеріалів опису меж для погодження і затвердження в установленому порядку; складання пояснювальної записки, розмноження матеріалів, формування їх в окрему справу, перевірку (експертизу); виправлення зауважень; кінцева підготовка матеріалів опису меж, сформованих у справу.

Комплекс робіт по кадастровим зйомкам передбачає також відновлення меж земельної ділянки на місцевості та встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі. Інформація, що закріплюється у документах кадастрової зйомки, є основою для проведення землевпорядних робіт. Виконання

#### **Закон України «Про Державний земельний кадастр». Стаття 34.** Кадастровий план земельної ділянки

1. На кадастровому плані земельної ділянки відображаються:

- площа земельної ділянки;
- зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);
- координати поворотних точок земельної ділянки;
- лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності);
- межі земельних угідь;
- межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;
- контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці.

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки.

2. Кадастровий план земельної ділянки складається при формуванні земельної ділянки у паперовій та електронній (цифровій) формі.

3. Порядок складання та затвердження вимог до оформлення кадастрових планів земельних ділянок встановлюється Кабінетом Міністрів України.

4. У разі зміни відомостей, передбачених частиною першою цієї статті, власнику (користувачу) земельної ділянки за його заявою Державний кадастровий реєстратор видає витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, складовою частиною якого є кадастровий план, що містить внесені відомості.

робіт, пов'язаних із встановленням, відновленням меж земельних ділянок, їх частини, обмежень на земельні ділянки в порядку землеустрою передбачає закріплення на місцевості межовими знаками меж земельної ділянки чи її частини та складання відповідного акта. Закріплення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) є одним із юридичних фактів у юридичному складі набуття прав на земельні ділянки. Проведення кадастрової зйомки не впливає на правовий режим земельної ділянки, оскільки кадастрова зйомка не є юридичним фактом, на підставі якого виникають, змінюються чи припиняються земельні правовідносини. Кадастрова зйомка створює лише інформаційну базу для її використання у процесі набуття чи реалізації суб'єктивних прав на земельні ділянки громадянами та юридичними особами, державою і територіальними громадами.

Результати проведених вищеописаних робіт є даними для виготовлення кадастрового плану. Як визначає земельне законодавство, кадастрова карта (план) - графічне зображення, що містить відомості про об'єкти Державного земельного кадастру. Індексна кадастрова карта (план) - картографічний документ, що відображає місцезнаходження, межі і нумерацію кадастрових зон і кварталів та використовується для присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам і ведення кадастрової карти (плану). Кадастрова карта (план) ведеться для актуалізованого відображення у часі об'єктів Державного земельного кадастру у межах кадастрового кварталу, кадастрової зони, у цілому в межах території адміністративно-територіальної одиниці (село, селище, місто, район, область, Автономна Республіка Крим).

Як визначено у статті 35 Закону України «Про державний земельний кадастр», кадастрова карта (план) ведеться в електронній (цифровій) формі. Складовою частиною кадастрової карти (плану) є індексна кадастрова карта (план), порядок складання якої встановлюється Кабінетом Міністрів України. Викопіювання з кадастрової карти (плану) може бути надане фізичним та юридичним особам. Порядок надання такого викопіювання встановлюється Порядком ведення Державного земельного кадастру.

#### **Стаття 199. Бонітування ґрунтів**

1. **Бонітування ґрунтів - це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.**
2. **Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.**

**Стаття 200. Економічна оцінка земель**

1. Економічна оцінка земель - це оцінка 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.
2. Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення.
3. Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі.

**Стаття 201. Грошова оцінка земельних ділянок**

1. Грошова оцінка земельних ділянок визначається на рентній основі.
2. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною.
3. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.
4. Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.
5. Грошова оцінка земельних ділянок проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України.

Статті 199-201 коментованої глави Кодексу визначають правову природу та юридичне значення оцінки об'єктів Державного земельного кадастру як одного з видів робіт і складової частини кадастру. Зокрема, Стаття 199 ЗК України визначає бонітування ґрунтів, яке у правовому розумінні являє собою врегульований нормами земельного законодавства окремий вид суспільних відносин, що виникають у процесі одержання, обробки, поширення, використання і зберігання інформації про якісний стан ґрунтів у різних природно-кліматичних зонах України. Об'єктом таких правовідносин є інформація про основні природні властивості ґрунтів залежно від того, у якій природно-кліматичній зоні вони знаходяться (степ, лісостеп, Полісся, Карпати, Крим). Враховуються не всі природні властивості ґрунту, а лише ті, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур. Отже, бонітування ґрунтів, як складова частина державного земельного кадастру, дозволяє одержувати і використовувати відносну інформацію про переваги якісного стану одного ґрунту над іншим шляхом застосування порівняльного методу визначення переваг одного ґрунту чи групи ґрунтів над іншими в тій чи іншій природно-кліматичній зоні за 100-бальною шкалою. Ця шкала являє собою систему цифрових даних показників природних властивостей ґрунтів з найбільшою продуктивністю.

Отже, бонітування є уточненим агрономічним групуванням ґрунтів, де облік якості за природною родючістю відбивається в балах при зіставленні й уточненні їх за середньою багаторічною урожайністю основних сільськогосподарських культур, а на природних угіддях - за виходом сіна і зеленої маси. Об'єкт бонітування - ґрунт, виражений суворо визначеними таксономічними одиницями, встановленими за матеріалами детального ґрунтового обстеження. Бонітування ґрунтів є логічним продовженням комплексних обстежень земель і передусє їх економічної оцінці.

Економічна оцінка земель, що визначена в статті 200 коментованої глави, це вид оцінки землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві, дані якої є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання та містить відомості не лише про природні властивості землі, а й дані економічного характеру щодо ефективності використання земель, рівня доходу з певної площі, які в свою чергу залежать від місця знаходження земельної ділянки, від ринків збуту продукції, екологічного стану території чи регіону, транспортних сполучень тощо.

Ще одним видом оцінки об'єктів Державного земельного кадастру та складовою частиною кадастру є грошова оцінка земель. Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених законами України.

Правову основу здійснення грошової оцінки земель складають Земельний та Податковий кодекси України, Закони України «Про оцінку земель» та «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» від 23 листопада 2011 р. № 1278, «Про Методику нормативної

грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23 березня 1995 р. № 213, «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 р. N 1531, НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440, НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442, накази Держкомзему, у яких визначається порядок, способи проведення грошової оцінки земель та прав на них, оформлення та використання результатів такої оцінки, інших законодавчих та нормативно правових актів.

## Стаття 202. Державна реєстрація земельних ділянок

1. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного реєстру земель.
2. Державний реєстр земель складається з двох частин:
  - а) книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок;
  - б) Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку.

Складовою частиною Державного земельного кадастру є державна реєстрація земельних ділянок. Як зазначено в статті 202 коментованої статті Кодексу, державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного реєстру земель.

*Реєстр* (польська) – список, опис, перелік, а також книга для запису справ, майна, земельних володінь тощо.

Коментована стаття визначає, що державний реєстр земель складається з двох частин – книги записів реєстрації державних актів та договорів оренди та поземельної книги.

Закон України «Про Державний земельний кадастр» визначає державну реєстрацію земельної ділянки як внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

### Закон України «Про Державний земельний кадастр». Стаття 24. Державна реєстрація земельної ділянки

1. Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку.
  2. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування відповідним Державним кадастровим реєстратором територіального органу центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів в містах Києві та Севастополі, містах республіканського (Автономної Республіки Крим) та обласного значення, районі.
  3. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою;
    - особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;
    - власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;
    - органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).
  4. Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію, подаються:
    - заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів;
    - оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;
    - документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа;
    - документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.
- Заява з доданими документами надається заявником особисто чи уповноваженою ним особою або надсилається поштою цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку. Поземельна книга містить такі відомості про земельну ділянку: кадастровий номер та кадастровий план земельної ділянки; площа, місцезнаходження, склад угідь та цільове призначення земельної ділянки; нормативна грошова оцінка та дані про бонітування ґрунтів; відомості про обмеження у використанні земельної ділянки; відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; дата державної реєстрації земельної ділянки; інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реє-

страція земельної ділянки, а також внесені зміни до цих відомостей; інформація про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Правова вимога необхідності державної реєстрації земельних ділянок визначена нормами ЗК України і нормами інших законодавчих актів. Відомості Державного земельного кадастру є офіційними і їх внесення до Державного земельного кадастру є обов'язковим.

#### Стаття 203. Облік кількості та якості земель

1. Облік кількості земель відображає відомості, які характеризують кожну земельну ділянку за площею та складом угідь.
2. Облік якості земель відображає відомості, які характеризують земельні угіддя за природними властивостями та набутими властивостями, що впливають на їх родючість, а також за ступенем забруднення ґрунтів.

Облік земель і державна реєстрація земельних ділянок перебувають у тісному зв'язку з землевпорядкуванням і веденням державного земельного кадастру. Облік кількості земель та якості земельних угідь ведеться щодо власників і користувачів земельних ділянок. Основні фактичні дані, що є предметом обліку, зосереджуються у книгах реєстрації земельних ділянок, що належать на праві власності громадянам, юридичним особам, територіальним громадам і державі, і тих, що перебувають у постійному користуванні чи оренді фізичних та юридичних осіб.

Відомості щодо кількості та якості земель узагальнюються центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Узагальнена інформація про кількість та якість земель безоплатно надається органам державної влади та органам місцевого самоврядування відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру.

#### Стаття 204. Порядок ведення державного земельного кадастру

1. Державний земельний кадастр ведеться уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.
2. Порядок ведення державного земельного кадастру встановлюється законом.

**Закон України «Про Державний земельний кадастр». Стаття 6.** Система органів Державного земельного кадастру

1. Систему органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, становить центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальні органи.

2. Держателем Державного земельного кадастру є центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

3. Адміністратором Державного земельного кадастру є державне підприємство, що належить до сфери управління центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів і здійснює заходи із створення та супроводження програмного забезпечення Державного земельного кадастру, відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист відомостей, що містяться у Державному земельному кадастрі.

Стаття 204 ЗК України закріплює норму, відповідно до якої ведення державного земельного кадастру покладається на органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Частина друга коментованої статті визначає, що порядок ведення Державного земельного кадастру встановлюється законом. Зазначений порядок встановлений Законом України «Про Державний земельний кадастр». (Порядок ведення Державного земельного кадастру та розширеного змісту норм глави 34 Земельного кодексу України дивись в коментарії до Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

## ГЛАВА 35

# ЕКОНОМІЧНЕ СТИМУЛЮВАННЯ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

#### Стаття 205. Зміст економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель

1. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель включає:
  - а) надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель;
  - б) виділення коштів державного або місцевого бюджету громадянам та юридичним особам для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їх вини;

- в) звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану згідно з державними та регіональними програмами;
- г) компенсацію з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини.

## Стаття 206. Плата за землю

1. Використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка.
2. Плата за землю справляється відповідно до закону.

Стаття 205 визначає зміст економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Закріплені у цій статті норми визначають регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі виконання комплексу економічних заходів з метою забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель. Застосування економічних важелів впливу на поведінку юридичних та фізичних осіб як суб'єктів земельних правовідносин спрямоване насамперед на позитивне виконання ними обов'язків власників землі й землекористувачів щодо підвищення родючості ґрунтів та збереження корисних властивостей землі, закріплених у статтях 91, 96, 166—168 ЗК України. Водночас органи державної влади та місцевого самоврядування зобов'язані створювати такі економіко-правові умови, які б спонукали власників землі і землекористувачів добровільно, без будь-яких засобів примусового впливу на їх діяльність, брати безпосередню участь у виконанні заходів, пов'язаних з раціональним використанням та охороною земель. Визначений в коментованій статті зміст економічного стимулювання полягає в наданні громадянам та юридичним особам податкових і кредитних пільг, виділення їм коштів державного або місцевого бюджету, звільнення їх від плати за земельні ділянки, компенсацію з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів.

використання та охорони земель у чинному законодавстві України не достатньо врегульовані. Тому застосувати окремі норми цієї статті практично неможливо.

### Податковий кодекс України Розділ XIII. Плата за землю. Стаття 281. Пільги щодо сплати податку для фізичних осіб

281.1. Від сплати податку звільняються:

- 281.1.1. інваліди першої і другої групи;
- 281.1.2. фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років;
- 281.1.3. пенсіонери (за віком);
- 281.1.4. ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;
- 281.1.5. фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи;

281.2. Звільнення від сплати податку за земельні ділянки, передбачене для відповідної категорії фізичних осіб пунктом 281.1 цієї статті, поширюється на одну земельну ділянку за кожним видом використання у межах граничних норм:

- 281.2.1. для ведення особистого селянського господарства - у розмірі не більш як 2 гектари;
- 281.2.2. для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка): у селах - не більш як 0,25 гектара, в селищах - не більш як 0,15 гектара, в містах - не більш як 0,10 гектара;
- 281.2.3. для індивідуального дачного будівництва - не більш як 0,10 гектара;
- 281.2.4. для будівництва індивідуальних гаражів - не більш як 0,01 гектара;
- 281.2.5. для ведення садівництва - не більш як 0,12 гектара.

Одним з основних принципів правового забезпечення раціонального використання і охорони земель є платність землекористування суб'єктів земельних правовідносин. У земельному праві плата за землю розглядається як обов'язок власників землі і землекористувачів, як метод регулювання земельних відносин з боку органів державної влади та місцевого самоврядування, як основне джерело надходжень до Державного і місцевих бюджетів з метою централізації коштів для фінансування програм і проектів щодо поліпшення якісного стану продуктивних земель та їх охорони від негативного антропогенного впливу. З погляду земельного права, плата за землю є самостійним правовим інститутом, який містить закріплену в чинному законодавстві України сукупність правових норм, що регулюють суспільні відносини, які виникають між власниками землі й землекористувачами, а також органами державної влади та місцевого самоврядування щодо визначення розміру та порядку плати за використання земельних ресурсів, а також напрямів використання коштів, що надходять від плати за землю, відповідальності суб'єктів плати за землю, контролю за правильністю обчислення і справляння земельного податку та орендної плати.

Принцип платності використання землі є обов'язковим для всіх власників землі й землекористувачів. Цей принцип встановлюється статтею 206 Кодексу. Крім того, частина друга цієї статті встановлює, що плата за землю справляється відповідно до закону.

Це означає, що правову основу плати за землю складають закони. Водночас це не виключає того, що регулювання плати за землю не може здійснюватися на підставі інших законодавчих чи нормативно-правових актів, а також рішень

органів державної влади та місцевого самоврядування, прийнятих у межах їх компетенції, якщо у законах України зазначається можливість регулювання плати за землю іншими законодавчими і нормативно-правовими актами чи рішеннями органів місцевого самоврядування. Законодавство передбачає в тому числі пільги щодо сплати податків за землю.

Крім чинного ЗК України, плата за землю регулюється розділом XIII Податкового кодексу України та Бюджетним кодексом України, законами України, «Про оренду землі», «Про фіксований сільськогосподарський податок», «Про місцеве самоврядування в Україні», про Державний бюджет на поточний рік та іншими.

## ГЛАВА 36

# ВІДШКОДУВАННЯ ВТРАТ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ТА ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА

### Стаття 207. Умови відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва

1. Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель.
2. Відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом.
3. Відшкодуванню підлягають також втрати, завдані обмеженням прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршенням якості угідь внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави, а також у зв'язку з виключенням сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників із господарського обігу внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон.
4. Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва компенсуються незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.
5. Втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва визначаються у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

### Стаття 208. Звільнення від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва

1. Від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва звільняються громадяни та юридичні особи у разі використання земельних ділянок для будівництва шкіл, дошкільних закладів, державних об'єктів охорони здоров'я, культури, фізкультури та спорту, соціального забезпечення, державних об'єктів дорожнього будівництва, культових споруд релігійних організацій, кладовищ, меліоративних систем, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд, під будівництво і обслуговування жилих будинків і господарських будівель, для розміщення внутрігосподарських об'єктів сільськогосподарських, рибогосподарських і лісогосподарських підприємств, організацій та установ, для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, видобування торфу за умови повернення земельних ділянок у стані, придатному для попереднього використання, під об'єкти і території природно-заповідного фонду, під будівництво і обслуговування об'єктів енергетики, які виробляють електричну енергію з альтернативних джерел енергії, для заліснення деградованих та малопродуктивних земель на підставі документації із землеустрою, а також всеукраїнські громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації, що фінансуються з Державного бюджету України, у разі використання земельних ділянок для будівництва реабілітаційних установ для інвалідів і дітей-інвалідів, об'єктів фізкультури, спорту та соціального забезпечення для інвалідів і дітей-інвалідів.
2. Здійснення внутрігосподарського будівництва сільськогосподарськими або лісогосподарськими підприємствами, організаціями, установами, а також громадянами провадиться без відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

### Стаття 209. Використання коштів, які надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва

1. Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, зумовлені вилученням сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, підлягають відшкодуванню і зараховуються до відповідних бюджетів у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України.
2. Кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою, а також на проведення інвентаризації земель, проведення нормативної грошової оцінки



**землі, розмежування земель державної та комунальної власності. Використання цих коштів на інші цілі не допускається.**

В коментованій главі Кодексу норми щодо відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва спрямовані на забезпечення раціонального використання і охорони земель сільськогосподарського та лісогосподарського призначення (сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників) з метою збереження їх кількісного і якісного стану. Відшкодування втрат передбачає компенсацію суспільству негативних наслідків соціально-економічного, екологічного характеру, що наступають внаслідок переведення земель сільськогосподарського та лісогосподарського призначення до інших категорій земель, а також у разі обмеження землекористування чи погіршення якості цих земель.

Причому, якщо власникам землі та землекористувачам (тобто *громадянам* та юридичним особам) відшкодовуються збитки нанесені їм завдяки вилученню сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також у разі обмеження землекористування чи погіршення якості цих земель внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави, то суспільству все одно відшкодовуються втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які зараховуються до відповідних місцевих бюджетів у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України. Відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва здійснюється незалежно від того, у якій власності перебувають зазначені угіддя.

Втрати відшкодовуються громадянами і юридичними особами, яким надаються чи продаються передбачені у цій главі сільськогосподарські та лісові угіддя або ж на користь яких встановлюються обмеження землекористування, охоронні та захисні зони.

Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва регулюється постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 1997 р. №1279 «Про розміри та порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню». Відповідно до цієї постанови розміри втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва визначаються на основі затверджених цією постановою нормативів.

Стаття 208 передбачає звільнення від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва *громадян* та юридичних осіб у випадках будівництва і обслуговування жилих будинків і господарських будівель або будівництва громадських та соціальних об'єктів.

В цій главі чітко визначено, що кошти, які надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою. Крім того, дозволене використання цих коштів на проведення інвентаризації земель, проведення нормативної грошової оцінки землі, розмежування земель державної та комунальної власності. Використання цих коштів на інші цілі не допускається.

# ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

у разі порушення земельного законодавства залежно від характеру правопорушення та санкцій, що застосовуються, може наступати адміністративна, кримінальна, цивільна та дисциплінарна відповідальність.

Частиною 1 статті 61 Конституції України закріплено, що *ніхто не може бути двічі притягнений до юридичної відповідальності одного виду за одне й те саме правопорушення*.

Відповідно до ч. 2 ст. 9 КУпАП адміністративна відповідальність настає за правопорушення, які не тягнуть кримінальної відповідальності. Також особа не може бути притягнута і до майнової відповідальності різних видів (цивільної та матеріальної) за одне і те саме правопорушення.

Крім того, слід мати на увазі, що *відповідальність може наставати лише за наявності певного факту – порушення земельного законодавства*. Статтею 211 ЗК України закріплено перелік видів порушень земельного законодавства.

*Суб'єктами земельних правопорушень* можуть бути громадяни, юридичні особи та посадові особи, які є суб'єктами земельних правовідносин (власники земельних ділянок, землекористувачі), а також особи, які, не будучи суб'єктами земельних відносин, здійснили порушення земельного законодавства (наприклад, особи, що самовільно зайняли земельну ділянку).

*Об'єктом земельних правопорушень* є відносини у сфері використання та охорони земель, права і законні інтереси землевласників, землекористувачів, інших суб'єктів земельних правовідносин.

*Суб'єктивна сторона земельних правопорушень* характеризується наявністю вини у формі прямого умислу (наприклад, самовільне захоплення земельної ділянки, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням) або у формі недбалості (наприклад, нераціональне використання землі).

*Об'єктивна сторона земельного правопорушення* характеризується вчиненням певного діяння. *Земельне правопорушення може бути вчинене як шляхом дій* (знищення межових знаків, самовільне зайняття земельної ділянки, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням тощо), *так і в результаті бездіяльності* (невиконання заходів щодо охорони земель тощо).

## ГЛАВА 37

# ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

### Стаття 210. Недійсність угод щодо земельних ділянок

**Угоди, укладені із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду.**

Одним із видів порушення земельного законодавства є укладення недійсних угод, пов'язаних з землею, що не відповідає вимогам закону.

Коментована стаття визначає загальні засади визнання недійсними угод, укладених із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок.

Підстави і правові наслідки визнання угод недійсними визначаються цивільним законодавством України.

Зі змісту статті 215 ЦК України випливає, що *підставою недійсності правочину є недодержання* в момент вчинення правочину стороною (сторонами) *наступних вимог*:

- зміст правочину не може суперечити ЦК України, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам;
- особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності;
- волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі;
- правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним;
- правочин, що вчиняється батьками (усиновлювачами), не може суперечити правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей.

При цьому, законом передбачені і інші випадки порушень законодавства, які призводять до недійсності угод.

Так, наприклад, недодержання нотаріальної форми угоди сторонами означає, що сторони в належній формі не досягли згоди з усіх істотних умов договору, тобто по суті та на підставі ст. 638 ЦК України, договір повинен вважатися неукладним. В той же час, статтями 219, 220 ЦК України встановлено, що договори, укладені без додержання нотаріальної форми, є нікчемними, а не неукладеними.

Відповідно до ч. 2 ст. 15 Закону України «Про оренду землі» відсутність хоча б однієї істотної умови в договорі оренди землі є підставою для визнання його недійсним.

Також відповідно до п. «б» ч. 1 ст. 21 ЗК України одним із наслідків порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок є визнання недійсними угод щодо земельних ділянок.

Враховуючи зазначене, слід мати на увазі, що *визнання угод недійсними також можливе, якщо сторонами не досягнуто згоди щодо всіх істотних умов, не дотримано належної форми та в інших випадках прямо передбачених законом.*

Відповідно до ч. 2 ст. 215 ЦК України *недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). У цьому разі, визнання такого правочину недійсним судом не вимагається.* Якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але *одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність* на підставах, встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (*оспорюваний правочин*).

Хоча на практиці виникає ситуація, коли фактично визнати недійсною угоду можливо лише в судовому порядку, навіть якщо її недійсність прямо встановлена законом.

Визнання угоди недійсною призводить до настання певних наслідків для сторін угоди.

*У разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину, а в разі неможливості такого повернення, зокрема тоді, коли одержане полягає у користуванні майном, виконаній роботі, наданій послугі, - відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування.*

Якщо у зв'язку із вчиненням недійсного правочину другій стороні або третій особі завдано збитків та моральної шкоди, вони підлягають відшкодуванню винною стороною.

Вимога про застосування наслідків недійсності нікчемного правочину може бути пред'явлена будь-якою заінтересованою особою. Суд також може застосувати наслідки недійсності нікчемного правочину з власної ініціативи.

Окремі питання визнання угод недійсними розглянуті в постанові Пленуму Верховного Суду України від 06.01.2009 № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочину недійсним».

## Стаття 211. Відповідальність за порушення земельного законодавства

### 1. Громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за такі порушення:

- а) укладення угод з порушенням земельного законодавства;
- б) самовільне зайняття земельних ділянок;
- в) псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами;
- г) розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель;
- г) невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням;
- д) порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;
- е) знищення межових знаків;
- є) приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок;
- ж) непроведення рекультивациі порушених земель;
- з) знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень;
- и) невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту;
- і) відхилення від затверджених в установленому порядку проектів землеустрою; використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без затверджених у випадках, визначених законом, проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- ї) ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них;
- й) порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок;
- к) порушення строку видачі державного акта на право власності на земельну ділянку.

### 2. Законом може бути встановлено відповідальність і за інші порушення земельного законодавства.

Коментованою статтею визначено перелік порушень земельного законодавства, за які, відповідно до даної статті, громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність.

Слід зазначити, що коментована стаття не дає підстави для застосування до суб'єкта правопорушення відповідальності, а по суті відсилає до норм кримінального, адміністративного, цивільного законодавства, якими передбачені санкції за вчинення конкретних правопорушень.

Відповідно до КУАП *підставами для притягнення до адміністративної відповідальності є:*

- 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 по боротьбі з бур'янами (ст. 52 КУАП);

- використання земель не за цільовим призначенням, невиконання природоохоронного режиму використання земель, розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, які негативно впливають на стан земель, неправильна експлуатація, знищення або пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд, захисних лісонасаджень (ст. 53 КУпАП);
- самовільне зайняття земельної ділянки (ст. 53-1 КУпАП);
- перекручення даних державного земельного кадастру, а також приховування інформації про стан земель, розміри, кількість земельних ділянок, наявність земель запасу або резервного фонду (ст. 53-2 КУпАП);
- зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу, а також невиконання умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту (ст. 53-3 КУпАП);
- незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель (ст. 53-4 КУпАП);
- порушення посадовою особою встановленого законодавством строку видачі державного акта на право власності на земельну ділянку (ст. 53-5 КУпАП);
- порушення строків повернення тимчасово зайнятих земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням та не проведення рекультивації земель (ст. 54 КУпАП);
- відхилення від затверджених в установленому порядку проектів землеустрою (ст. 55 КУпАП);
- знищення громадянами межових знаків меж землекористувачів (ст. 56 КУпАП) та інші.

*Кримінальна відповідальність* за порушення земельного законодавства настає у разі вчинення дій, що порушують встановлений земельний правопорядок та являють собою суспільну небезпеку. Відповідно до КК України суспільно небезпечними діями, що тягне за собою настання кримінальної відповідальності, є:

- самовільне зайняття земельної ділянки, яким завдано значної шкоди її законному володільцю або власнику, а також самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці (ст. 197-1 КК України)
- приховування або умисне перекручення службовою особою відомостей про екологічний, в тому числі радіаційний, стан, який пов'язаний із забрудненням земель, водних ресурсів, атмосферного повітря, харчових продуктів і продовольчої сировини і такий, що негативно впливає на здоров'я людей, рослинний та тваринний світ, а також про стан захворюваності населення в районах з підвищеною екологічною небезпекою (ст. 238 КК України);
- забруднення або псування земель речовинами, відходами чи іншими матеріалами, шкідливими для життя, здоров'я людей або довкілля, внаслідок порушення спеціальних правил, якщо це створило небезпеку для життя, здоров'я людей чи довкілля (ст. 239 КК України);
- незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель, якщо це створило небезпеку для життя, здоров'я людей чи для довкілля (ст. 239-1 КК України);
- незаконне заволодіння поверхневим (ґрунтовим) шаром земель водного фонду в особливо великих розмірах (ст. 239-2 КК України) та інші.

*Цивільна відповідальність* настає у разі заподіяння шкоди (збитків) правам та інтересам землевласників, землекористувачів.

Відшкодування шкоди здійснюється відповідно до положень Глави 82 ЦК України, ст.ст. 156, 157 ЗК України.

За порушення земельного законодавства, визначені ч. 1 коментованої статті, настає наступна відповідальність:

- п. «а» ч. 1 - укладення угод з порушенням земельного законодавства – тягне за собою визнання недійсними таких угод (див. коментар до ст. 210 ЗК України);
- п. «б» ч. 1 - самовільне зайняття земельних ділянок – відповідальність передбачена ст. 197 КК України, у разі відсутності складу злочину – ст. 53-1 КУпАП;
- п. «в» ч. 1 - псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами – може бути застосована відповідальність, передбачена ст. ст. 52, 53, 53-4 КУпАП, ст.ст. 239, 252, 254 КК України, ст.ст. 156, 157 ЗК України;
- п. «г» ч. 1 - розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель – за різних умов може бути застосована відповідальність за статтями Глави 5 КУпАП, ст. 236 КК України;
- п. «ґ» ч. 1 - невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням - може бути застосована відповідальність згідно ст. 53 КУпАП, у разі настання тяжких наслідків – згідно ст. 254 КК України.
- п. «д» ч. 1 - порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням – відповідальність, передбачена ст.ст. 54, 188-5, 188-11 КУпАП;
- п. «е» ч. 1 - знищення межових знаків – відповідальність передбачена ст. 56 КУпАП;
- п. «є» ч. 1 - приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок – для посадових осіб настає відповідальність відповідно до ст. 53-2 КУпАП, ст.ст. 364, 365, 366 КК України;
- п. «ж» ч. 1 - непроведення рекультивації порушених земель – може бути накладена відповідальність на підставі ст.ст. 52, 53, 55 КУпАП, ст.ст. 252, 254 КК України;
- п. «з» ч. 1 - знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень – відповідальність передбачена ст.ст. 53, 65-1 КУпАП;
- п. «и» ч. 1 - невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту – може бути накладена матеріальна відповідальність, а також примусове припинення права на земельну ділянку відповідно до ст. 143 ЗК України;
- п. «і» ч. 1 - відхилення від затверджених в установленому порядку проектів землеустрою; використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без затверджених у випадках, визначених законом, проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь – відповідальність може наступати відповідно до ст. 53, 55 КУпАП, ст. 254 КК України;
- п. «ї» ч. 1 - ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них – відповідальність може наступати за самовільне зайняття земельної ділянки;
- п. «й» ч. 1 - порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок – відповідальність чинним законодавством України не передбачена;

- п. «к» ч. 1 - порушення строку видачі державного акта на право власності на земельну ділянку – відповідальність настає відповідно до ст. 53-5 КУпАП.

### Стаття 212. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок

1. Самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними.
2. 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.
3. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок провадиться за рішенням суду.

1. Самовільне зайняття земельної ділянки є одним із найбільш поширених порушень земельного законодавства.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» *самовільне зайняття земельної ділянки* визначено як будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними.

Загалом же самовільне зайняття земельної ділянки можна визначити як використання земельної ділянки за відсутності належних на те підстав.

Самовільне зайняття земельної ділянки *виражається у вчиненні дій*, які можуть полягати в обгородженні земельної ділянки, її забудови тощо.

Відповідно до ч. 1 коментованої статті *у разі самовільного зайняття земельних ділянок застосовується реституція*, тобто *самовільно зайняті земельні ділянки повертаються власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування земельними ділянками*.

2. Юридичні особи та громадяни, які винні у самовільному зайнятті земельних ділянок, *зобов'язані за власний рахунок* привести земельну ділянку у придатний для використання стан (наприклад, знести самовільно побудовані будівлі, споруди), а фактично привести у той стан, який існував до самовільного зайняття земельної ділянки.

3. *Самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню за рішенням суду*. Строки позовної давності до таких спірних правовідносин, які по суті є триваючими, не застосовується.

## РОЗДІЛ IX

## ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Кодекс набирає чинності з 1 січня 2002 року.
2. Визнати таким, що втратив чинність, Земельний кодекс України.
3. Закони та інші нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цим Кодексом, діють у частині, що не суперечить цьому Кодексу.
4. Кабінету Міністрів України у шестимісячний строк після опублікування цього Кодексу:
  - а) підготувати та подати на розгляд Верховній Раді України та Президенту України пропозиції про внесення змін до законодавчих актів, що впливають із цього Кодексу;
  - б) привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Кодексом;
  - в) розробити нормативно-правові акти, передбачені цим Кодексом, у тому числі проекти законів про землеустрій, про державний земельний кадастр, про оцінку земель, про охорону земель, про розмежування земель права державної та комунальної власності, про державний земельний (іпотечний) банк, про ринок землі, про визначення правових засад вилучення земель права приватної власності тощо;
  - г) забезпечити прийняття центральними органами виконавчої влади України нормативно-правових актів, передбачених цим Кодексом, а також перегляд і скасування нормативно-правових актів, що суперечать цьому Кодексу;
  - г) вжити заходів щодо забезпечення потреб вчителів, лікарів, інших працівників соціальної сфери, що проживають у сільській місцевості, а також громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи та евакуйовані із зони відчуження, переселені із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення, які проживають у сільській місцевості, у земельних ділянках для ведення особистого селянського господарства і садівництва у межах норм безплатної приватизації, а також для городництва і сінокошіння за рахунок земель запасу та резервного фонду;
  - д) вирішити питання в установленому порядку про введення посад інженерів-землевпорядників у штати сільських, селищних рад та організацію державних відділів (управлінь) земельних ресурсів у міських радах;
  - е) визначити потреби наукових установ та навчальних закладів у земельних ділянках для проведення наукових досліджень, вирощування елітного насіннєвого матеріалу, потреб племінного поголів'я худоби у кормах, здійснення навчального процесу і вирішити питання щодо земель наукових установ та навчальних закладів, які можуть бути передані для іншого використання;
  - є) розробити та затвердити методику експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.
5. Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим привести свої нормативно-правові акти у відповідність з цим Кодексом.
6. Кабінету Міністрів України створити Державний земельний (іпотечний) банк з відповідною інфраструктурою.

Прикінцеві положення Земельного кодексу України є організаційно-правовими, більшість яких фактично відносяться до одноразових норм або ж містять доручення Кабінету Міністрів України, Верховній Раді АР Крим, Раді міністрів АР Крим.

Прикінцеві положення наголошують факт набуття чинності Земельним кодексом України з 1 січня 2002 року, а у зв'язку з цим Земельний кодекс в редакції 1990, 1992 років і зміни до цього Кодексу визнані такими, що втратили чинність.

Оскільки Кодекс не вирішує всіх питань у галузі земельних відносин, Прикінцеві положення передбачають, що закони та інші нормативно-правові акти, прийняті до набуття чинності цим Кодексом, діють у частині, що йому не суперечить.

Окремі норми Кодексу потребують прийняття додаткових правових норм, якими встановлюється механізм їх реалізації; деякі статті Кодексу є декларативними, реалізація яких потребує в розвиток цього Кодексу прийняття законів і нормативно-правових актів.

Виходячи з цього, у Прикінцевих положеннях вміщені доручення Кабінету Міністрів України щодо розробки і подання на розгляд Верховній Раді України та Президенту України пропозицій щодо внесення змін до законодавчих актів, щодо розробки нормативно-правових актів, передбачених Кодексом, а також приведення у відповідність до Кодексу своїх нормативно-правових актів.

За час, що минув після введення в дію цього Кодексу, прийняті Закони України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про оцінку земель», «Про охорону земель», «Про розмежування земель державної та комунальної власності», Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». Разом з тим триває прийняття Закону України «Про ринок земель» та «Про державний земельний (іпотечний) банк». У зв'язку з цим і не виконане доручення створити державний земельний (іпотечний) банк.

Серед організаційних доручень в Прикінцевих положеннях є доручення, які стосуються перерозподілу земель та забезпечення потреб вчителів, лікарів, інших працівників соціальної сфери, що проживають у сільській місцевості, а також громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, а також наукових установ та навчальних закладів у земельних ділянках для проведення наукових досліджень, здійснення навчального процесу.

## РОЗДІЛ X

### ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Рішення про надання в користування земельних ділянок, а також про вилучення (викуп) земель, прийняті відповідними органами, але не виконані на момент введення у дію цього Кодексу, підлягають виконанню відповідно до вимог цього Кодексу.  
Установити, що рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», є підставою для виготовлення та видачі цим громадянам або їх спадкоємцям державних актів на право власності на земельну ділянку за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку. У разі прийняття відповідними органами рішення про погодження місця розташування об'єкта або про надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки до 1 січня 2008 року передача в оренду таких земельних ділянок із земель державної та комунальної власності здійснюється без проведення земельних торгів (аукціонів).  
Надання в оренду земельних ділянок інвесторам на виконання інвестиційних договорів, укладених до 1 січня 2008 року, згідно з рішеннями органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, умовою яких було надання цими органами інвесторам таких земельних ділянок, здійснюється без проведення аукціонів.
2. Клопотання і заяви щодо відведення земельних ділянок, не вирішені на момент введення в дію цього Кодексу, реалізуються органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування відповідно до їх компетенції у порядку та з додержанням вимог цього Кодексу.
3. У випадках, коли земельні ділянки надані в оренду до введення в дію цього Кодексу органами, повноваження яких з надання земельних ділянок з прийняттям цього Кодексу змінені, продовження строку оренди зазначених земельних ділянок здійснюється органами, що мають право надання вказаних земель за цим Кодексом.
4. Матеріали погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) земель, щодо яких на момент введення в дію цього Кодексу не прийнято відповідних рішень, підлягають розгляду відповідно до цього Кодексу.
5. Право на проведення розвідувальних робіт на земельних ділянках за дозволами, одержаними до введення в дію цього Кодексу, зберігається до закінчення строку, обумовленого дозволами.  
*{ Положення пункту 6 розділу X втрачають чинність, як такі, що не відповідають Конституції України (є неконституційними) в частині зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення на підставі Рішення Конституційного Суду N 5-рп/2005 від 22.09.2005 }*
6. Громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні до 1 січня 2008 року переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них.  
При переоформленні права постійного користування земельними ділянками, наданими для ведення селянських (фермерських) господарств, у довгострокову оренду строк оренди визначається селянським (фермерським) господарством відповідно до закону. При цьому розмір орендної плати за земельні ділянки не повинен перевищувати розміру земельного податку.
7. Громадяни та юридичні особи, що одержали у власність, у тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди, земельні ділянки у розмірах, що були передбачені раніше діючим законодавством, зберігають права на ці ділянки.
8. Сільськогосподарські підприємства, які до введення у дію цього Кодексу уклали з власниками земельних часток (паїв) договори оренди, можуть, за бажанням власників цих часток (паїв), замовити землевпорядній організації виконання землевпорядних робіт, необхідних для виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості), видачі їх власникам державних актів на право власності на землю та оплатити виконання таких робіт. Сільськогосподарське підприємство має переважне право на оренду земельних ділянок у таких громадян на строк, що був обумовлений у договорі оренди земельної частки (паю), або, за погодженням сторін, на інший строк.  
Члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств та працівники державних і комунальних закладів освіти, культури та охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонери з їх числа, які на час набрання чинності цим Кодексом не приватизували земельні ділянки шляхом оформлення права на земельну частку (пай), мають право на їх приватизацію в порядку, встановленому статтями 25 та 118 цього Кодексу. В сільськогосподарських акціонерних товариствах право на земельну частку (пай) мають лише їх члени, які працюють у товаристві, а також пенсіонери з їх числа.  
При обчисленні розміру земельної частки (паю) враховуються сільськогосподарські угіддя, які були пере-

дані в оренду із земель державної чи комунальної власності або які на час набрання чинності Земельним кодексом України належали цим підприємствам на праві колективної власності чи перебували у постійному користуванні, за винятком земель, що не підлягають приватизації або залишаються у державній чи комунальній власності відповідно до цього Кодексу.

9. Громадяни - власники земельних часток (паїв) можуть виділяти земельні ділянки в натурі (на місцевості) єдиним масивом.

10. Рішення про розмежування земель державної і комунальної власності в межах населених пунктів приймають відповідні сільські, селищні, міські ради за погодженням з органами виконавчої влади, а за межами населених пунктів - органи виконавчої влади за погодженням з відповідними органами місцевого самоврядування.

Кабінет Міністрів України здійснює:

а) визначення меж земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що належать до сфери управління Президента України, Верховної Ради України, Конституційного Суду України, Верховного Суду України, Вищого господарського суду України, Генеральної прокуратури України, центральних органів виконавчої влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук, інших державних наукових установ та організацій

б) визначення меж земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що перебувають у сфері управління Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської і Севастопольської міських державних адміністрацій.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації визначають межі земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що перебувають у сфері управління районних державних адміністрацій.

11. Витрати, пов'язані із розмежуванням земель державної та комунальної власності, здійснюються за рахунок коштів відповідних бюджетів.

12. До розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзацах другому та четвертому цього пункту) в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради з урахуванням вимог абзацу третього цього пункту, а за межами населених пунктів - відповідні органи виконавчої влади.

Державні органи приватизації здійснюють розпорядження (крім відчуження земель, на яких розташовані об'єкти, що не підлягають приватизації) землями, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних капіталах яких державі належать частки (акції, паї), об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, а також продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації.

До розмежування земель державної та комунальної власності Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим здійснює розпорядження землями за межами населених пунктів відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом.

Надання та зміна цільового призначення земель водного фонду, історико-культурного, лісгосподарського, оздоровчого, рекреаційного, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення в межах населених пунктів (крім земель, переданих у приватну власність та земель, зазначених в абзаці другому цього пункту) здійснюється за погодженням з Радою міністрів Автономної Республіки Крим.

Відчуження земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого військового майна, що підлягають реалізації, та земельних ділянок, які вивільняються у процесі реформування Збройних Сил України, Державної спеціальної служби транспорту, здійснюється в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

13. На період до 1 січня 2015 року громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом.

14. До 1 січня 2013 року забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств.

15. До 1 січня 2013 року не допускається:

а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;

б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами «а» та «б» цього пункту, запроваджується за умови набрання чинності законом про ринок земель, але не раніше 1 січня 2013 року, в порядку, визначеному цим Законом.



Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами «а» та «б» цього пункту, в частині їх купівлі-продажу та іншим способом відчуження, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення).

16. Громадянам - власникам земельних часток (паїв) за їх бажанням виділяються в натурі (на місцевості) земельні ділянки з видачею державних актів на право власності на землю.
17. Сертифікати на право на земельну частку (пай), отримані громадянами, вважаються правовстановлюючими документами при реалізації ними права вимоги на відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) відповідно до законодавства.  
Сертифікати на право на земельну частку (пай) є дійсними до виділення власникам земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) земельних ділянок та видачі їм державних актів на право власності на землю.
18. На період до 1 січня 2015 року вимоги частини четвертої статті 22 цього Кодексу поширюються лише на тих власників та користувачів, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею більш як 100 гектарів.
19. Авансові внески, які сплачують покупці земельних ділянок, зараховуються органами Державного казначейства України на відповідні бюджетні рахунки, на яких обліковуються кошти, тимчасово віднесені на доходи відповідних бюджетів. Порядок зарахування та використання коштів авансового внеску встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Перехідні положення також носять організаційно-правовий характер. Перші дев'ять пунктів цих положень надають правове регулювання вирішення питань у перехідний період зміни норм Земельного кодексу, що втратив чинність, та Земельного кодексу, що набув чинності. Тому встановлюється, що питання про надання в користування земельних ділянок, про вилучення (викуп) земель, прийняті відповідними органами, але не виконані на момент введення у дію цього Кодексу, клопотання і заяви щодо відведення земельних ділянок, не вирішені на момент введення в дію цього Кодексу, матеріали погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) земель, щодо яких на момент введення в дію цього Кодексу не прийнято відповідних рішень, підлягають виконанню відповідно до вимог цього Кодексу. Раніше прийняті рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок», є підставою для виготовлення та видачі цим громадянам або їх спадкоємцям державних актів на право власності на земельну ділянку.

*Громадяни* - члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств та працівники державних і комунальних закладів освіти, культури та охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонери з їх числа, які на час набрання чинності цим Кодексом не приватизували земельні ділянки шляхом оформлення права на земельну частку (пай), мають право на їх приватизацію у відповідності до цього Кодексу.

*Громадяни* та юридичні особи, що одержали у власність, у тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди, земельні ділянки у розмірах, що були передбачені раніше діючим законодавством, зберігають права на ці ділянки.

*Громадяни* - власники земельних часток (паїв) можуть виділяти земельні ділянки в натурі (на місцевості) єдиним масивом.

У цій частині Перехідних положень встановлено також, що громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні до 1 січня 2008 року переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них, але це положення втрачає чинність, як таке, що не відповідає Конституції України (є неконституційним) на підставі Рішення Конституційного Суду N 5-рп/2005 від 22.09.2005 .

Пункти 10, 11 та 12 Розділу X Перехідних положень присвячені перехідному періоду, коли не проведене розмежування земель державної та комунальної власності та повноваження відповідних органів щодо проведення розмежування. Рішення про розмежування земель державної і комунальної власності в межах населених пунктів приймають відповідні сільські, селищні, міські ради за погодженням з органами виконавчої влади, а за межами населених пунктів - органи виконавчої влади за погодженням з відповідними органами місцевого самоврядування. Кабінету Міністрів України надаються повноваження визначення меж земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що належать до сфери управління центральних органів виконавчої влади, судової влади, Генеральної прокуратури, Національної та державних галузевих академій наук, інших державних наукових установ та організацій, а також земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що перебувають у сфері управління Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської і Севастопольської міських державних адміністрацій.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації визначають межі земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що перебувають у сфері управління районних державних адміністрацій.

Витрати, пов'язані із розмежуванням земель державної та комунальної власності, здійснюються за рахунок коштів відповідних бюджетів.

До розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями в ме-

жах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів - відповідні органи виконавчої влади.

Державні органи приватизації здійснюють розпорядження (крім відчуження земель, на яких розташовані об'єкти, що не підлягають приватизації) землями, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних капіталах яких державі належать частки (акції, паї), об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, а також продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації.

До розмежування земель державної та комунальної власності Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим здійснює розпорядження землями за межами населених пунктів відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом.

Надання та зміна цільового призначення земель водного фонду, історико-культурного, лісогосподарського, оздоровчого, рекреаційного, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення в межах населених пунктів (крім земель, переданих у приватну власність та земель, зазначених в абзаці другому цього пункту) здійснюється за погодженням з Радою міністрів Автономної Республіки Крим.

Пункти 13 – 18 Перехідних положень присвячені унормуванню деяких питань, що стосуються земельних ділянок сільськогосподарського призначення. З метою недопущення надмірної концентрації земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності однієї особи встановлено, що на період до 1 січня 2015 року громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом.

Громадянам - власникам земельних часток (паїв) за їх бажанням виділяються в натурі (на місцевості) земельні ділянки з видачею державних актів на право власності на землю. Сертифікати на право на земельну частку (пай), отримані громадянами, вважаються правовстановлюючими документами при реалізації ними права вимоги на відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) відповідно до законодавства. Сертифікати на право на земельну частку (пай) є дійсними до виділення власникам земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) земельних ділянок та видачі їм державних актів на право власності на землю.

До 1 січня 2013 року встановлюється мораторій на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб, та купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміну цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності *громадян* та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

До 1 січня 2013 року забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств.

Зняття мораторію на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), може відбутися за умови набрання чинності законом про ринок земель, але не раніше 1 січня 2013 року, в порядку, визначеному цим законом.

Чому саме так? Тому що зазначений закон повинен встановити правила та обмеження щодо обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення на ринку земель. В першу чергу правила та обмеження повинні стосуватись: попередженню надмірної концентрації сільськогосподарських земель у одних руках шляхом запровадження граничних максимальних площ земельних ділянок на території України у приватній власності однієї особи з урахуванням пов'язаних осіб та осіб, пов'язаних з нею відносинами контролю, а також оренди земельних ділянок; встановлення антимонопольних обмежень; запровадження економічних важелів, що не допускають спекуляції земельними ділянками; встановлення осіб, які мають право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у приватну власність та встановлення переважного права осіб на придбання цих земельних ділянок; встановлення заборони на набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними особами; встановлення заборони зміни цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення; встановлення правил переходу права власності на земельні ділянки, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб, на яких розташовані багаторічні насадження або з меліоративними системами; встановлення обов'язковості та правил консолідації земель та ін..

Пункт 18 визначає, що на період до 1 січня 2015 року вимоги щодо можливості використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва за умови розроблення та затвердження в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель, поширюються лише на тих власників та користувачів, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею більш як 100 гектарів.

Пункт 19 визначає порядок зарахування та використання коштів авансових внесків, які сплачують покупці земельних ділянок у відповідності до статті 128 цього Кодексу.

# ЗМІСТ

ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ . . . . .	3
<b>Розділ I ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА.</b> . . . .	4
Глава 1 Основні положення . . . . .	4
Глава 2 Повноваження Верховної Ради України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин . . . . .	6
Глава 3 Повноваження органів виконавчої влади в галузі земельних відносин . . . . .	13
<b>Розділ II ЗЕМЛІ УКРАЇНИ</b> . . . . .	18
Глава 4 Склад та цільове призначення земель України. . . . .	18
Глава 5 Землі сільськогосподарського призначення . . . . .	21
Глава 6 Землі житлової та громадської забудови . . . . .	29
Глава 7 Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення . . . . .	33
Глава 8 Землі оздоровчого призначення . . . . .	34
Глава 9 Землі рекреаційного призначення . . . . .	35
Глава 10 Землі історико-культурного призначення . . . . .	36
Глава 11 Землі лісогосподарського призначення . . . . .	37
Глава 12 Землі водного фонду . . . . .	38
Глава 13 Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення . . . . .	41
<b>Розділ III ПРАВА НА ЗЕМЛЮ</b> . . . . .	45
Глава 14 Право власності на землю . . . . .	45
Глава 15 Право користування землею . . . . .	55
Глава 16 Право земельного сервітуту . . . . .	59
ГЛАВА 16 <sup>1</sup> Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови . . . . .	61
Глава 17 Добросусідство . . . . .	62
Глава 18 Обмеження прав на землю . . . . .	65
<b>Розділ IV НАБУТТЯ І РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ</b> . . . . .	70
Глава 19 Набуття права на землю громадянами та юридичними особами . . . . .	70
Глава 20 Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів. . . . .	84
Глава 21 Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах . . . . .	89
Глава 22 Припинення прав на землю. . . . .	98
<b>Розділ V ГАРАНТІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ</b> . . . . .	105
Глава 23 Захист прав на землю . . . . .	105
Глава 24 Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам . . . . .	108
Глава 25 Вирішення земельних спорів . . . . .	109
<b>Розділ VI ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ</b> . . . . .	113
Глава 26 Завдання, зміст і порядок охорони земель . . . . .	113
Глава 27 Використання техногенно забруднених земель . . . . .	116
Глава 28 Консервація земель . . . . .	116
<b>Розділ VII УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ І ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ</b> . . . . .	118
Глава 29 Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних утворень. . . . .	118
Глава 30 Планування використання земель . . . . .	119
Глава 31 Землеустрій . . . . .	120
Глава 32 Контроль за використанням та охороною земель. . . . .	124
Глава 33 Моніторинг земель . . . . .	125
Глава 34 Державний земельний кадастр . . . . .	126
Глава 35 Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель . . . . .	132
Глава 36 Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва . . . . .	134
<b>Розділ VIII Відповідальність за порушення земельного законодавства</b> . . . . .	136
Глава 37 Відповідальність за порушення земельного законодавства . . . . .	136
<b>Розділ IX ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ</b> . . . . .	140
<b>Розділ X ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ.</b> . . . .	141





