

Міністерство освіти і науки України

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АВТОМОБІЛЬНО –
ДОРОЖНІЙ УНІВЕРСИТЕТ

О.М. ПЕРУНОВА

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО УКРАЇНИ

Конспект лекцій

Затверджено методичною
радою університету
протокол № від 2019 р.

Харків
ХНАДУ
2019

ВСТУП

Важливе значення правової освіти в сучасному суспільстві набуває розвиток вітчизняної системи права, до якої входить ще досить молода галузь земельного права України.

Ключовим у визначенні галузі земельного права України є термін «земля». Відповідно до Конституції України (ст. 13-14) 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 власності здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Земельне право, як самостійна галузь права становить сукупність правових норм, що регулюють відносини, пов'язані з використанням, охороною та відтворенням землі як частини земної поверхні із простором над та під нею, необхідним для її цільового використання, включаючи розташований у межах цього простору ґрунтовий покрив; або як самостійну галузь права, що становить сукупність правових норм, які регулюють відносини з використання й охорони землі як природного ресурсу; умови і засоби виробництва з метою організації раціонального використання і охорони землі; покращення і відтворення родючості ґрунтів; охорону прав і законних інтересів учасників земельних відносин.

Предметом земельного права є суспільні відносини, що пов'язані з використанням землі, виникають у зв'язку з розподілом, використанням та охороною земель і регулюються нормами земельного права.

Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

У результаті вивчення навчальної дисципліни «Земельне право» студенти повинні:

Знати стан основних проблем науки земельного права; сутність земельно-правових категорій; поняття, зміст та значення земельних відносин; особливості набуття й реалізації права власності та користування земельними ділянками; регулювання плати за землю; гарантій реалізації та захисту земельних прав суб'єктів; специфіку правового регулювання використання окремих категорій земель; правовий режим особливо охоронюваних територій;

Вільно орієнтуватися у системі земельного права України;

Уміти правильно тлумачити та застосовувати положення нормативно-правових актів, визначаючи при цьому види правовідносин; використовувати дані науки земельного права; здійснювати аналіз обставин для кваліфікації земельних відносин, аргументувати власну точку зору та прийняття рішення за конкретним завданням.

Цей посібник розрахований на студентів бакалаврів за напрямом підготовки – геодезія та землеустрій.

Вважаємо, що даний посібник стане у пригоді студентам, як допомога при вивченні навчальної дисципліни «Земельне право України» при складанні курсового іспиту.

ЗМІСТ

Глава 1. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО ЯК ГАЛУЗЬ ПРАВА	
• 1. Поняття, предмет, метод земельного права	
• 2. Принципи земельного права	
• 3. Співвідношення земельного права із суміжними галузями права та його місце у вітчизняній системі	
• 4. Функції земельного права як галузі права	
• 5. Система земельного права	
• 6. Земельно – правові норми	
• 7. Поняття, особливості класифікації джерел земельного права	
ГЛАВА 2. ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ	
• 1. Поняття та види земельних правовідносин	
• 2. Суб'єкти, об'єкти та зміст земельних правовідносин	
• 3. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин	
ГЛАВА 3. ЗЕМЛІ УКРАЇНИ	
• 1. Поняття землі, її склад та категорії	
• 2. Цільове призначення землі: встановлення, зміна та наслідки порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення	
ГЛАВА 4. ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
• 1. Визначення земель сільськогосподарського призначення та порядок їх використання	
• 2. Пріоритетність земель сільськогосподарського призначення	
• 3. Земельні ділянки державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій	
• 4. Приватизація земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій	
• 5. Використання земельних ділянок з меліорованими системами	
• 6. Земельні ділянки сільськогосподарських підприємств	
• 7. Землі фермерського господарства	
• 8. Земельні ділянки особистих селянських господарств	
• 9. Землі для сінокосіння і випасання худоби, для садівництва та городництва	
ГЛАВА 5. ЗЕМЛІ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ	
• 1. Визначення земель житлової та громадської забудови	
• 2. Земельні ділянки житлово – будівельних (житлових) і цивільно – будівельних кооперативів	
• 3. Земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків	
ГЛАВА 6. ЗЕМЛІ ПРИРОДНО – ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
• 1. Землі природно – заповідного фонду : їх склад та порядок використання	

ГЛАВА 7. ЗЕМЛІ ОЗДОРОВЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- 1. Специфіка використання земель оздоровчого призначення

ГЛАВА 8. ЗЕМЛІ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- 1. Визначення земель рекреаційного призначення, їх склад та використання

ГЛАВА 9. ЗЕМЛІ ІСТОРИКО – КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- 1. Склад земель історико – культурного призначення та їх використання

ГЛАВА 10. ЗЕМЛІ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- 1. Визначення земель лісогосподарського призначення, власність на них та їх використання

ГЛАВА 11. ЗЕМЛІ ВОДНОГО ФОНДУ

- 1. Склад земель водного фонду та право на землі водного фонду
- 2. Прибережні захисні смуги
- 3. Смуги відведення
- 4. Берегові смуги водних шляхів

ГЛАВА 12. ЗЕМЛІ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЗВ'ЯЗКУ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- 1. Землі промисловості
- 2. Землі транспорту
- 3. Землі зв'язку
- 4. Землі енергетичної системи
- 5. Землі оборони

ГЛАВА 13. ПРАВА НА ЗЕМЛЮ. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

- 1. Поняття та зміст права власності на землю
- 2. Об'єкти та суб'єкти права власності на землю
- 3. Форми права власності на землю
- 4. Права та обов'язки власників земельних ділянок

ГЛАВА 14. ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ

- 1. Право постійного користування землею
- 2. Право оренди земельної ділянки
- 3. Право концесіонера на земельну ділянку
- 4. Права та обов'язки землекористувачів

ГЛАВА 15. ПРАВО ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

- 1. Поняття, зміст та види земельного сервітуту
- 2. Порядок встановлення земельних сервітутів
- 3. Дія земельного сервітуту та його припинення

ГЛАВА 16. ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ (ЕМФІТЕЗИС) АБО ДЛЯ ЗАБУДОВИ (СУПЕРФІЦІЙ)

- 1. Підстави набуття і зміст права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови

ГЛАВА 17. ДОБРОСУСІДСТВО

- 1. Поняття та зміст добросусідства

ГЛАВА 18. ОБМЕЖЕННЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

- 1. Поняття обмеження у використанні земельних ділянок, обмеження прав на земельну ділянку
- 2. Охоронні зони
- 3. Зони санітарної охорони, санітарно – захисні зони та зони особливого режиму використання земель

ГЛАВА 19. НАБУТТЯ І РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ. НАБУТТЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ГРОМАДЯНАМИ ТА ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ

- 1. Підстави набуття права на землю із земель державної та комунальної власності
- 2. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи земельних ділянок комунальної власності у державну власність
- 3. Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами
- 4. Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам
- 5. Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність)
- 6. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок, будівлю або споруду
- 7. Повноваження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування
- 8. Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування
- 9. Порядок передачі земельних ділянок в оренду
- 10. Виникнення права на земельну ділянку. Оформлення речових прав на земельну ділянку

ГЛАВА 20. ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК АБО ПРАВ НА НИХ НА ПІДСТАВІ ЦИВІЛЬНО – ПРАВОВИХ ДОГОВОРІВ

- 1. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них
- 2. Особливості продажу земельних ділянок державної або комунальної власності іноземним державам і іноземним юридичним особам
- 3. Покупці земель сільськогосподарського призначення

- 4. Набуття права власності на земельні ділянки на підставі інших цивільно – правових угод
- 5. Зміст угод про перехід права власності на земельні ділянки
- 6. Застава земельних ділянок або прав на них

ГЛАВА 21. ПРИПИНЕННЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

- 1. Припинення права власності на землю

ГЛАВА 22. ГАРАНТІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

- 1. Поняття на класифікації гарантій прав на землю

ГЛАВА 23. ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ. УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

- 1. Правова охорона земель її зміст

ГЛАВА 24. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА.....

- 1. Підстави юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО ЯК ГАЛУЗЬ ПРАВА

1. ПОНЯТТЯ, ПРЕДМЕТ, МЕТОД ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА.

2. ПРИНЦИПИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА.

3. СПІВВІДНОШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА ІЗ СУМІЖНИМИ ГАЛУЗІМИ ПРАВА ТА ЙОГО МІСЦЕ У ВІТЧИЗНЯНІЙ СИСТЕМІ ПРАВА.

4. ФУНКЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА ЯК ГАЛУЗІ ПРАВА.

5. СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА.

6. ЗЕМЕЛЬНО – ПРАВОВІ НОРМИ.

7. ПОНЯТТЯ, ОСОБЛИВОСТІ І КЛАСИФІКАЦІЯ ДЖЕРЕЛ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА.

1. Поняття, предмет, методи земельного права.

Земельне право – це самостійна галузь права, яка являє собою сукупність правових норм, якими регулюються однорідні відносини, що складають предмет земельного права (земельні правовідносини), свій метод правового регулювання (імперативний), свою систему, принципи.

Кожна галузь права характеризується властивим їй предметом правового регулювання. *Предметом земельного права* є суспільні відносини, що пов'язані з використанням землі, виникають у зв'язку з розподілом, використанням та охороною земель і регулюються нормами земельного права.

Тобто предметом земельного права прийнято вважати земельні відносини. Такий предмет є характерним тільки для земельного права, відносини ці однорідні, виникають з приводу земель, у межах території України, земельних ділянок та прав на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Земельне право має свій специфічний *метод правового регулювання*, тобто сукупність засобів, способів та прийомів, завдяки яким здійснюється необхідний

вплив на земельні правовідносини. Земельному праву як галузі права притаманний *імперативний, диспозитивний метод*.

Імперативний метод у земельному праві застосовується у сфері управління земельним фондом країни, а саме: визначення порядку реалізації функцій державного управління; ведення державного земельного кадастру; забезпечення моніторингу за станом земель; здійснення землевпорядкування; визначення порядку проведення земельних аукціонів; встановлення обмежень використання земель за цільовим призначенням тощо. У зазначених сферах регулювання земельних відносин уповноваженими органами виступають органи державної виконавчої влади, а зобов'язаними – власники землі, землекористувачі або особи, які використовують земельні ділянки на інших правових засадах.

Диспозитивний метод спостерігається у сфері регулювання взаємин власників земельних ділянок з приводу використання землі та самостійного господарювання на ній. Власник має право на свій розсуд розпоряджатися належною йому земельною ділянкою. Учасники земельних відносин, у тому числі землекористувачі, законодавчо наділені можливостями у визначених межах регулювати свої взаємини.

Диспозитивний метод регулювання земельних відносин поділяється:

- **рекомендаційний** (полягає у наданні можливості альтернативної поведінки суб'єкта земельних відносин, коли суб'єкт має можливість самостійно вибрати спосіб своєї поведінки для досягнення поставленої мети);
- **санкціонований** (полягає в тому, що рішення про реалізацію своїх земельних повноважень суб'єкт земельних відносин приймає самостійно);
- **делегований** (полягає в наданні прав і свобод суб'єктам земельних відносин щодо того чи іншого кола правомочностей).

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

Таким чином, **земельне право** – це самостійна галузь права, яка становить сукупність норм права, якими регулюються суспільні відносини, що виникають між

фізичними, юридичними особами, державою в особі органів державної влади та територіальними громадами в особі органів місцевого самоврядування з приводу приналежності, цільового, раціонального та ефективного використання земель, земельних ділянок, їх відновлення, відтворення, покращення їх стану, охорони земель та контролю за їх належним використанням, охорони та гарантування земельних прав, вплив на які здійснюється за допомогою імперативних засобів, способів та прийомів.

2. Принципи земельного права.

Принципи – основоположні засади, ідеї, наукові положення, що визначають загальну спрямованість і найбільш суттєві риси правового регулювання.

Принципи земельного права реалізуються шляхом відтворення основних положень у земельному законодавстві. Вони пронизують його систему та вдосконалюються разом з розвитком зазначених положень.

Згідно зі ст. 5 Земельного кодексу України земельне законодавство базується на таких принципах:

- поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;
- невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;
- забезпечення раціонального використання та охорони земель;
- забезпечення гарантій прав на землю;
- пріоритету вимог екологічної безпеки.

3. Співвідношення земельного права із суміжними галузями права та його місце у вітчизняній системі права.

Земельне право є самостійною галуззю права, яке має специфічні ознаки: *коло суспільних відносин, що встановлюють його предмет, метод регулювання цих*

відносин та нормативно-правовий акт у вигляді Земельного кодексу. В той же час земельне право – не відособлене право, бо має низку питань, за якими стискається з іншими галузями права. Застосування норм земельного права тісно пов'язане із застосуванням правових норм інших галузей права, а також враховуються принципи цих галузей. Так, земля може розглядатися як об'єкт купівлі-продажу, оренди, міни. Вона може бути об'єктом охорони навколишнього природного середовища, просторовим базисом і засобом виробництва сільськогосподарської продукції.

Найбільший зв'язок земельне право має з конституційним, цивільним, адміністративним, екологічним та аграрним правом.

Так, норми конституційного права визначають основні принципи всіх галузей правової системи. По відношенню до земельного права такими положеннями є встановлення різноманітності форм земельної власності, визнання права приватної власності на землю, права на володіння, користування і розпорядження землею, охорона права земельної власності законом. В Конституції закріплені умови і порядок користування землею та іншими природними ресурсами.

Земельне право має певний зв'язок з адміністративним правом. Адміністративно-правові акти часто служать підставою виникнення, зміни або припинення земельних відносин. Зв'язок земельного й адміністративного права виявляється також у визначенні повноважень органів самоврядування у врегулюванні земельних відносин, структури і повноважень Верховної Ради України, обласних і районних рад та також органів виконавчої влади.

Важливе значення для земельного права має його зв'язок із цивільним правом. Цей зв'язок визначається спільністю соціально-економічної природи земельних та цивільних відносин. Правові норми земельного та цивільного права тісно переплітаються в питаннях земельних та майнових відносин, що зумовлено зв'язком права на земельну ділянку з правом на посіви, будівлі, що знаходяться на земельній ділянці. В праві обмеженого користування чужою земельною ділянкою для проходу, проїзду, в судовому захисті земельних прав, відшкодування збитків, спричинених порушенням земельних відносин. Причому, цивільне право побудоване на забезпеченні свободи майнових прав суб'єктів власності, а земельне право – на

забезпеченні раціонального використання і охорони земель для належних умов життєдіяльності людей.

Взаємозв'язок земельного права з екологічним правом зумовлюється станом землі, як об'єкта навколишнього природного середовища, який функціонує у складі екосистеми і перебуває в екологічному взаємозв'язку та взаємодії із усім довкіллям. Регулюючі переважно економічні земельні відносини, що виникають у зв'язку з наданням і вилученням земель та порядком їх використання, земельне право в той же час містить норми, які передбачають спеціальні вимоги, що забезпечують збереження навколишнього природного середовища від несприятливого антропогенного впливу. У свою чергу, в екологічному законодавстві є численні норми загального і спеціального характеру, реалізація яких передбачає забезпечення охорони земель від несприятливого антропогенного впливу (наприклад, Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»).

Досить тісний зв'язок між земельним правом і водним, гірським і лісовим правом. На базі спільності ознак, які властиві галузям земельного, водного, гірського, лісового права, сформувалось природноресурсове право як сукупність правових норм, що регулюють відносини щодо використання і охорони земель, вод, надр, лісів з метою задоволення економічних потреб суспільства і охорони навколишнього природного середовища. Безпосередній зв'язок між нормами земельного права та нормами гірничого, водного і лісового права, нормативно-правовими актами природно-рослинного (флористичного) та природно - заповідного законодавства полягає в неможливості цих природних ресурсів без використання водночас просторового базису, яким є земля.

Аграрне право також перебуває у діалектичному зв'язку з земельним правом, що проявляється через систему правовідносин, як форми засобу застосування норм права. Взаємозв'язок земельного права з аграрним правом полягає у тому, що аграрне право регулює відносини використання земель сільськогосподарського призначення, а земельне право – порядок придбання земель. Характер співвідношення земельного і аграрного законодавства обумовлюється тим, що земля використовується в сільському господарстві як основний засіб сільськогосподарського виробництва. Аграрне право на відміну від земельного, направлене на врегулювання суспільних

відносин, які виникають і здійснюються у сфері виробництва сільськогосподарської продукції. Використання землі як засобу сільськогосподарського виробництва є основним елементом аграрних відносин, що мають суто виробниче або економічне призначення.

4. Функції земельного права як галузі права.

У ч. 2 ст. 4 ЗК України визначено тільки одне завдання, яке можна вважати функцією земельного законодавства. Завданням земельного законодавства встановлено регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.

Регулююча функція правової охорони земель полягає у встановленні правил раціонального використання земельних ресурсів. Такі правила встановлюються у формі обов'язків власників і користувачів земельних ділянок щодо їх раціонального використання, нормативів допустимої експлуатації земель. Нормативів їх якісного стану та допустимого антропогенного навантаження на земельні ресурси.

Водночас теорією права визначено й інші функції законодавства:

- *охоронна* – існує для оберігання суб'єктивних прав учасників земельних правовідносин від посягань інших осіб. Правовий захист виникає при порушенні певного суб'єктивного права і покликаний для відновлення цього права;

- *превентивна* – існує для стимулювання позитивних (без порушень) земельних відносин шляхом попередження потенційних правопорушників про можливість настання юридичної відповідальності у разі виникнення негативних земельних відносин (глава 37 ЗК України містить інформацію про можливість настання цивільної, адміністративної та кримінальної відповідальності на земельні правопорушення);

- *стимулююча* – функція правової охорони земель полягає в запровадженні економічних стимулів раціонального використання та охорони земельних ресурсів. Згідно зі ст. 205 ЗК України економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель спрямоване на підвищення заінтересованості власників і

користувачів земельних ділянок у виконанні вимог законодавства щодо охорони земельних ресурсів;

- **контрольна функція** – правової охорони земель зводиться до здійснення відповідними органами державної волі та місцевого самоврядування державного контролю за використанням та охороною земель. Державний контроль за дотриманням вимог законодавства про охорону земель здійснюється спеціально уповноваженими органами з питань охорони навколишнього природного середовища, яким зараз є Міністерство екології та природних ресурсів України, а за використанням та охороною земель – спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів, яким нині є Державне агентство земельних ресурсів України. Разом з тим на органи місцевого самоврядування покладений обов'язок здійснення самоврядного контролю за використанням та охороною земель, які перебувають у комунальній власності, а також земель у межах відповідних населених пунктів (ст. 189 ЗК України);

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

5. Система земельного права.

Система земельного права – внутрішня структура його правових інститутів, кожний з яких складається з груп юридичних норм, які регулюють однорідні земельні відносини. Так, правові норми, що регулюють правовий режим окремих категорій земель, утворюють правові інститути земель сільськогосподарського призначення, водного фонду тощо. Два й більш інститутів можуть бути об'єднані в один, більш складний. Прикладом цього є інститут державного управління земельними ресурсами, який охоплює інститут державного контролю за використанням і

охороною земель, та інститут ведення державного земельного кадастру і здійснення землеустрою. Отже, **правовий інститут** – це система взаємозалежних норм, які регулюють відносно відокремлену групу однорідних суспільних земельних відносин.

Земельно - правові норми становлять норми, об'єктом регулювання яких є земля, що є одночасно як нерухомим майном, природним об'єктом господарювання. Більшість норм земельного права належить до матеріальних норм. Водночас у ньому є процесуальні норми, що утворюють механізм реалізації матеріальних норм.

Правова норма – це правило поведінки суб'єктів земельних відносин, якими вони повинні керуватися у ході прийняття відповідних рішень.

Земельне право як галузь, що має систему, складається із **Загальної частини**, яка містить правові норми і положення, що відносяться до всієї галузі в цілому (відносяться: право власності на землю; право користування землею; право управління в галузі використання і охорони земель; обіг земельних ділянок; охорона земель; землеустрій; норми земельного кадастру; контролю за використанням земель; інститут юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства тощо), і **Особливої частини**, яка охоплює норми, що регулюють окремі види земельних правовідносин (групи правових норм, що установлюють наявність у державному земельному фонді окремих категорій земель та їх правовий режим, форми і види землекористування, права і обов'язки окремих власників землі і землекористувачів – сільськогосподарських підприємств, організацій, установ колективного, кооперативного, корпоративного та державного типу, а також різних категорій громадян).

6. Земельно-правові норми.

Земельно-правова норма має свою внутрішню структуру, тобто складові частини, пов'язані між собою певним логічним змістом.

До цих складових частин входять:

- **гіпотеза** (опис умов дії правової норми);
- **диспозиція** (вказує, якою повинна бути поведінка людей, організацій, підприємств, установ у разі наявності передбачених гіпотезою фактичних обставин чи умов);

- **санкція** (звичайно, може бути відсутньою у правовій нормі, розрахованій на регулювання позитивних діянь; санкція може бути не лише каральною (штрафною), а й правопоновлюючою, розрахованою лише на поновлення порушеного права).

В земельному законодавстві є багато норм, які за способом правових приписів покликані посилити регулятивну і правоохоронну функції земельного права:

- **зобов'язуючі норми** (проголошує обов'язок вчинити певні активні дії);
- **забороняючі норми** (встановлює обов'язок не вчинювати дій, що забороняються даною нормою; приписують утримуватись від вчинення дій, не бажаних з точки зору закону);
- **уповноважуючі норми** (дає право учасникам земельних відносин вчинити певні дії, вказані у даній нормі).

7. Поняття, особливості та класифікація джерел земельного права.

Згідно ст. 3 Земельного кодексу України **земельні відносини регулюються** Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. 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.

Земельне законодавство включає Земельний кодекс України, інші нормативно-правові акти у галузі земельних відносин. 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 (ст. 4 Земельного кодексу України).

Джерелами земельного права є:

- нормативно-правові акти, які містять загальнообов'язкові правові вимоги, норми, правила, що регулюють суспільні відносини у сфері належності, використання, відтворення та охорони земель;

- ними встановлюються, набирають чинності, змінюються чи скасовуються загальнообов'язкові правила поведінки суб'єктів земельних правовідносин;
- вони слугують формою вираження і закріплення земельної політики держави;
- вони видаються в межах повноважень відповідних суб'єктів правотворчості, повинні відповідати нормативним положенням актів, що видані вищестоящим органом, розраховані на багаторазове застосування. Мають загальнообов'язковий характер, адресовані невизначеному колу суб'єктів, їх виконання забезпечене примусовою силою держави.

За своєю сутністю джерела земельного права поділяються на дві групи:

- 1) становлять ті, що є волевиявленням держави та органів державної влади;
- 2) ті, які є волевиявленням територіальних громад та інших суб'єктів місцевого самоврядування.

За змістом (юридичною силою) джерела земельного права можна класифікувати на:

- **конституційні джерела** (належать Конституції України, яка регулює найважливіші (у тому числі й земельні) суспільні відносини. Конституційні засади земельного права закріплені Основним Законом положення щодо належності землі, гарантій права власності на землю та інших земельних прав, особливого статусу землі, яка проголошена основним національним багатством та ін.. Вони створюють конституційну основу для галузевого земельного законодавства);

- **законодавчі джерела** (являють собою нормативно-правові акти, які приймаються за особливою процедурою, мають вищу юридичну силу щодо інших джерел земельного права, за винятком Конституції України, і регулюють найважливіші суспільні земельні відносини);

- **підзаконні джерела** (повинні відповідати конституційним і законодавчим);

- **локальні джерела** (локальні джерела не можуть суперечити конституційним, законодавчим і підзаконним джерелам).

Джерела земельного права за територією їх поділять на :

- **загальнодержавні** (діють на всій території України; до них належать Конституція, закони України, укази Президента України тощо);

- **локальні** (не поширюються на всю територію держави, вони діють лише на її певній частині; локальні джерела земельного права поділяються на акти місцевих органів державної влади, акти суб'єктів місцевого самоврядування та ін.).

Джерела земельного права за часом дії:

- приймається на невизначений термін дії, тобто має постійно діючий характер;

- тимчасові джерела діють протягом встановленого терміну чи за певних умов, після чого їх чинність втрачається.

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

Норми Конституції України:

- Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктом права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людини і суспільства. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. 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).

- 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 (ст. 16 Конституції України).

- 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. 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. Конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі (ст. 41 Конституції України).

- Кожен має право на підприємницьку діяльність, яка не заборонена законом. Підприємницька діяльність депутатів, посадових і службових осіб органів державної влади і органів місцевого самоврядування обмежується законом. Держава забезпечує захист конкуренції у підприємницькій діяльності. Не допускається зловживання монопольним становищем на ринку, неправомірне обмеження конкуренції та недобросовісна конкуренція. Види і межі монополії визначаються законом. Держава захищає права споживачів, здійснює контроль за якістю і безпекою продукції та усіх видів послуг і робіт, приєє діяльності громадських організацій споживачів (ст. 42 Конституції України) тощо.

Кодекси України:

- Земельний кодекс України (регулює такі інститути: форми власності на землю; користування землею; порядок передачі земель у власність та користування; окремі права і обов'язки власників землі та землекористувачів; використання земель; вирішення земельних спорів тощо);

- Лісовий кодекс України;

- Податковий кодекс України;
- Водний кодекс України;
- Повітряний кодекс України;
- Кодекс про надра;
- Цивільний кодекс України.

Закони України:

- *Про фермерське господарство* (визначає правові, економічні та соціальні засади створення та діяльності фермерських господарств як прогресивної форми підприємницької діяльності громадян у галузі сільського господарства України). Закон спрямований на створення умов для реалізації ініціативи громадян щодо виробництва товарної сільськогосподарської продукції, її переробки та реалізації на внутрішньому і зовнішньому ринках, а також для забезпечення раціонального використання і охорони земель фермерських господарств, правового та соціального захисту фермерів України;
- *Про меліорацію земель* (визначає засади правового регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі проведення меліорації земель, використання меліорованих земель і меліорованих систем, та повноваження органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування у сфері меліорації земель і спрямований на забезпечення екологічної безпеки меліоративних систем та захисту суспільних інтересів);
- *Про колективне сільськогосподарське підприємство* (визначає правові, економічні, соціальні та організаційні умови діяльності колективного сільськогосподарського підприємства). Закон спрямований на забезпечення повної самостійності зазначеного підприємства, реалізацію його можливостей як суб'єкта господарювання, визначає його права і обов'язки у здійсненні господарської діяльності. Закон гарантує недопустимість втручання держави у здійснення господарської функцій колективного сільськогосподарського підприємства, обмеження його права та інтересів з боку органів державної влади. Закон забезпечує рівні права колективних сільськогосподарських підприємств з державними підприємствами, фермерськими господарствами, іншими суб'єктами господарювання.

- *Про особисте селянське господарство* (визначає правові, організаційні, економічні та соціальні засади ведення особистого селянського господарства);
- *Про кооперацію* (визначає правові, організаційні, економічні та соціальні основи функціонування кооперації в Україні);
- *Про природно-заповідний фонд України* (визначає правові основи організації, охорони, ефективного використання природно-заповідного фонду України, відтворення його природних комплексів та об'єктів. Природно-заповідний фонд становлять ділянки суші і водного простору, природні комплекси та об'єкти яких мають особливу природоохоронну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність і виділені з метою збереження природної різноманітності ландшафтів, генофонду тваринного і рослинного світу, підтримання загального екологічного балансу та забезпечення фонового моніторингу навколишнього природного середовища. У зв'язку з цим законодавством України природно-заповідний фонд охороняється як національне надбання, щодо якого встановлюється особливий режим охорони, відтворення і використання. Україна розглядає цей фонд як складову частину світової системи природних територій та об'єктів, що перебувають під особливою охороною);
- *Про курорти* (визначає правові, організаційні, економічні та соціальні засади розвитку курортів в Україні та спрямований на забезпечення використання з метою лікування і оздоровлення людей природних лікувальних ресурсів, природних територій курортів, які є надбанням народу України, та їх охорони);
- *Про туризм* (визначає загальні правові, організаційні та соціально-економічні засади реалізації державної політики України в галузі туризму та спрямований на забезпечення закріплених Конституцією України прав громадян на відпочинок, свободу пересування, охорону здоров'я, на безпечне для життя і здоров'я довкілля, задоволення духовних потреб та інших прав при здійсненні туристичних подорожей. Він встановлює засади раціонального використання туристичних ресурсів та регулює відносини, пов'язані з організацією і здійсненням туризму на території України);
- *Про охорону культурної спадщини* (регулює правові, організаційні, соціальні та економічні відносини у сфері охорони культурної спадщини з метою її

зберігання, використання об'єктів культурної спадщини у суспільному житті, захисту традиційного характеру середовища в інтересах нинішнього і майбутніх поколінь. Об'єкти культурної спадщини, які знаходяться на території України. Охороняються державою. Охорона об'єктів культурної спадщини є одним із пріоритетних завдань органів державної влади та органів місцевого самоврядування);

- *Про тваринний світ* (тваринний світ є одним з компонентних навколишнього природного середовища, національним багатством України, джерелом духовного та естетичного забезпечення і виховання людей, об'єктом наукових досліджень, а також важливою базою для одержання промислової лікарської сировини, харчових продуктів та інших матеріальних цінностей. В інтересах нинішнього і майбутніх поколінь в Україні за участю підприємств, установ, організацій і громадян здійснюються заходи щодо охорони, науково обґрунтованого, невиснажливого використання і відтворення тваринного світу);

- *Про мисливське господарство та полювання* (визначає правові, економічні та організаційні засади діяльності юридичних і фізичних осіб у галузі мисливського господарства та полювання, забезпечує рівні права усім користувачам мисливських угідь у взаємовідносинах з органами державної влади щодо ведення мисливського господарства, організації охорони, регулювання численності, використання та відтворення тваринного світу);

- *Про рослинний світ* (завданням законодавства України про рослинний світ є регулювання суспільних відносин у сфері охорони, використання та відтворення дико рослинних та інших несільськогосподарського призначення судинних рослин, мохоподібних, водоростей, лишайників, а також грибів, їх угруповань і місцезростань);

- *Про питну воду та питне водопостачання* (визначає правові, економічні та організаційні засади функціонування системи питного водопостачання, спрямовані на гарантоване забезпечення населення якісною та безпечною для здоров'я людини питною водою);

- *Про індустриальні парки* (визначає правові та організаційні засади створення і функціонування індустриальних парків на території України з метою забезпечення

економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності територій, активізації інвестиційної діяльності, створення нових робочих місць, розвитку сучасної виробничої та ринкової інфраструктури);

- *Про транспорт* (визначає правові, економічні, організаційні та соціальні основи діяльності транспорту);

- *Про залізничний транспорт* (визначає основні правові, економічні та організаційні засади діяльності залізничного транспорту загального користування, його роль в економіці і соціальній сфері України, регламентує його відносини з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, іншими видами транспорту, пасажирами, відправниками та одержувачами вантажів, багажу, вантажобагажу і пошти з урахуванням специфіки функціонування цього виду транспорту як єдиного виробничо-технологічного комплексу);

- *Про трубопровідний транспорт* (визначає правові, економічні та організаційні засади діяльності трубопровідного транспорту);

- *Про автомобільний транспорт* (визначає засади організації та діяльності автомобільного транспорту);

- *Про телекомунікації* (встановлює правову основу діяльності у сфері телекомунікацій. Закон визначає повноваження держави щодо управління та регулювання зазначеної діяльності, а також права, обов'язки та засади відповідальності фізичних і юридичних осіб, які беруть участь у даній діяльності або користуються телекомунікаційними послугами);

- *Про електроенергетику* (визначає правові, економічні та організаційні засади діяльності в електроенергетиці і регулює відносини, пов'язані з виробництвом, передачею, постачанням і використанням енергії, забезпеченням енергетичної безпеки України, конкуренцією та захистом прав споживачів і працівників галузі);

- *Про використання земель оборони* (визначає правові засади і порядок використання земель оборони);

- *Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів* (визначає правові та організаційні засади надання і використання земельних ділянок для розміщення об'єктів енергетики, встановлення та дотримання правового режиму земель соціальних зон об'єктів енергетики з метою

забезпечення безперервного функціонування цих об'єктів, раціонального використання земель, а також безпечної життєдіяльності та захисту населення і господарських об'єктів від впливу можливих аварій);

- *Про оренду землі* (регулює питання оренди землі);
- *Про концесії* (визначає поняття та правові засади регулювання відносин концесії державного та комунального майна, а також умови і порядок її здійснення з метою підвищення ефективності використання державного і комунального майна і забезпечення потреб громадян України у товарах (роботах, послугах));
- *Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів* (визначає організаційні та правові засади встановлення та дотримання правового режиму земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів з метою забезпечення їх безперервного функціонування, раціонального використання земель у межах встановлених охоронних зон, режиму ведення господарської та іншої діяльності, охорони довкілля та екологічної безпеки, а також безпечної життєдіяльності та захисту населення, господарських об'єктів від впливу можливих аварій (аварійні ситуації));
- *Про державний кордон України* (Україна, керуючись Конституцією України, Декларацією про державний суверенітети України та Актом проголошення незалежності України, неухильно проводить політику миру, виступає за зміцнення безпеки народів України виходячи із принципів непорушності державних кордонів, які є відображенням територіальної цілісності, політичної та економічної незалежності, суверенітету та єдності України. Державний кордон України є незалежним. Будь-які порушення його рішуче припиняються);
- *Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень* (визначає правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації за цим Законом, та їх обтяжень і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою цих прав, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна);
- *Про заставу* (регулює питання застави);
- *Про іпотеку* (регулює питання іпотеки (іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володіння і користування

іпотекодавця, згідно з яким іпотеко держатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом));

- *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* (визначає правові, організаційні та фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності);

- *Про охорону земель* (визначає правові, економічні та соціальні основи охорони земель з метою забезпечення їх раціонального використання, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, інших корисних властивостей землі, збереження екологічних функцій ґрунтового покриву та охорони довкілля);

- *Про землеустрій* (визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування);

- *Про державний контроль за використанням та охороною земель* (визначає правові, економічні та соціальні основи організації здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і спрямований на забезпечення раціонального використання і відтворення природних ресурсів та охорони довкілля);

- *Про Державний земельний кадастр* (установлює правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру);

- *Про міжнародні договори України* (встановлює порядок укладення, виконання та припинення дії міжнародних договорів України з метою належного забезпечення національних інтересів, здійснення цілей, завдань і принципів зовнішньої політики України, закріплених у Конституції України та законодавстві України) тощо. Особливо важливе значення серед джерел земельного права

займають *укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України*(«Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям»; «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» і т.і.)

До джерел земельного права відносяться також накази, інструкції, правила, які приймаються центральними органами виконавчої влади, до яких відносяться міністерства, державні комітети та відомства.

Крім національних нормативно-правових актів, які є джерелами права України, в деяких випадках такими джерелами виступають *міжнародно-правові акти*. Це зумовлено загальноприйнятими у цивілізованій практиці правилом пріоритету норм міжнародного права над національним правом. Відповідно до ст. 9 Конституції України чинні міжнародні договори, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, є частиною національного законодавства України.

Чинні міжнародні договори України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, є частиною національного законодавства і застосовується у порядку, передбаченому для норм національного законодавства. Якщо міжнародним договором України, який набрав чинності в установленому порядку. Встановлено інші правила, ніж ті, що передбачені у відповідному акті законодавства України, то застосовуються правила міжнародного договору (ст. 19 Закону України «Про міжнародні договори України»).

ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ

- 1. ПОНЯТТЯ ТА ВИДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН.***
- 2. СУБ'ЄКТИ, ОБ'ЄКТИ ТА ЗМІСТ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН.***
- 3. ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ, ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН.***

- 1. Поняття та види земельних правовідносин.**

Земельний кодекс України у ч. 1 ст. 2 визначає *земельні правовідносини* – як відносини з приводу володіння, користування і розпорядження землею.

Так, *володіння* прийнято розуміти як титульний зв'язок, який вказує на те, що конкретна річ належить певному суб'єкту, і саме цей суб'єкт фактично панує над визначеною річчю. У земельному законодавстві можливість бути власником земельних ділянок регламентована, суб'єктивний склад власників земельних ділянок значно усічений.

Користування, у загальному вигляді виступає можливістю вилучення суб'єктом на власний розсуд корисних властивостей із будь-якого об'єкта. Що стосується земельних відносин, то в даному випадку вилучення корисних властивостей із земельних ділянок чітко регламентована.

Цільове використання земельної ділянки полягає у її використанні з тією метою, яка зазначена у законодавстві саме для цього виду земельних ділянок. Раціональне використання зводиться до такого вилучення корисних властивостей земельної ділянки, за якого максимально задовольняється інтерес власника та користувача, при цьому шкода, що наноситься самій землі, як природному ресурсу, та й навколишньому середовищу в цілому – мінімальна.

Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. 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 (ст. 3 Земельного кодексу України).

Земельні правовідносини можна класифікувати за інститутами земельного права:

- земельні правовідносини у сфері власності на землю;

- правовідносини з приводу прав на землю, похідних від права власності;
- правовідносини, що виникають у зв'язку зі здійсненням права загального користування землею;
- правовідносини у галузі управління використанням і охороною земель;
- охоронні земельні правовідносини.

Залежно від їх матеріального або процесуального характеру:

- матеріальні (передбачені нормами, що встановлюють права та обов'язки суб'єктів земельних відносин);
- процесуальні (регламентуються нормами, що встановлюють порядок виникнення, зміни і припинення земельних правовідносин).

2. Суб'єкти, об'єкти та зміст земельних правовідносин.

Суб'єкти земельних правовідносин – це наділені необхідним обсягом прав та обов'язків фізичні, юридичні особи, територіальні громади та держави, які реалізують передбачені законом правомочності з приводу приналежності, використання, охорони, відтворення та відновлення земель і земельних ділянок.

Суб'єктів земельних правовідносин можливо *поділити на дві групи*:

До першої слід відносити публічно-приватних суб'єктів земельних відносин. У цій групі виділяються держава України та територіальні громади. Держава бере участь у правовідносинах в особі органів державної влади та державних підприємств, установ, організацій. В свою чергу, участь у земельних відносинах територіальних громад здійснюється через органи місцевого самоврядування, а також комунальні підприємства, установи та організації.

Існують *три форми участі* держави та територіальних громад у земельних правовідносинах: 1) перша форма полягає у реалізації правомочностей власників та користувачів земельних ділянок державної та комунальної власності; 2) друга форма передбачає здійснення повноважень у сфері охорони земель, здійснення контролю за цивільним та раціональним використанням земель; 3) третя форма – це встановлення загальнообов'язкових правил для інших земельних відносин, які виражаються у нормотворенні.

До другої групи належать приватно - правові суб'єкти земельних правовідносин. Серед них розрізняють фізичних осіб, юридичних осіб та іноземні держави.

У свою чергу, фізичні особи, залежно від обсягу земельних прав та обов'язків, можливості реалізації правомочностей, поділяються на громадян України та іноземців й осіб без громадянства. Громадяни України є носіями значно ширшого обсягу земельних прав, мають можливість брати участь у більшому колі земельних відносин. Іноземці та особи без громадянства можуть бути учасниками земельних відносин лише у випадках, чітко визначених законом.

Те саме стосується й юридичних осіб, які також залежно від обсягу прав та обов'язків, передбаченої законом можливості бути учасниками тих чи інших земельних відносин, поділяються на юридичних осіб, засновниками яких були громадяни України, або юридичні особи України, та юридичні особи іноземного походження.

Іноземні держави беруть участь у земельних правовідносинах за умови перебування у їх власності земельних ділянок із розташованими на них будівлями посольств, консульств та інших дипломатичних установ. Важливою умовою перебування у їх власності таких земельних ділянок виступає наявність в Україні на праві власності аналогічних земельних ділянок на території цих держав.

Стосовно вимог, які висуваються до учасників земельних відносин, то необхідно поділити такі: 1) передбачена законом здатність набувати необхідні земельні права та обов'язки; 2) можливість нести відповідальність за недотримання земельних обов'язків та за скоєння земельних правопорушень; 3) наявність передбачених законом повноважень, необхідних для участі у земельних відносинах органів державної влади та місцевого самоврядування.

Слід відрізнити суб'єктів земельних правовідносин від суб'єктів земельного права. Суб'єкти земельного права – категорія більш ширша і включає в себе невизначене коло осіб, які хоча й не є учасниками земельних правовідносин, зважаючи на наявність у них природних прав людини на землю, передбачених законом можливостей набуття земельних прав та обов'язків, за наявності

необхідних умов, мають можливість взяти участь у земельних відносинах, які вже виникали або виникають у майбутньому.

Об'єкти земельних правовідносин. Земельний кодекс України визначає три групи об'єктів земельних правовідносин: *землі в межах території України, земельні ділянки, права на земельні ділянки.*

1) **Землі в межах території України.** Закон України «Про охорону земель» визначає землю як поверхню суші з ґрунтами. Корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею.

Земля, як об'єкт земельних правовідносин може виступати як:

а) *об'єкт правової охорони*, тобто відносини виникають з приводу охорони землі. ЗУ «Про охорону земель» визначає таку охорону, як систему правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду. Забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

б) *об'єкт відносин з приводу використання земель.* Земля наділена трьома основними якостями, поєднання яких надає можливість стверджувати, що вона виступає самостійним об'єктом правовідносин. *Це такі якості:*

- земля виступає специфічним земельним ресурсом, який є основою для існування всіх без винятку природних ресурсів, об'єктів та комплексів;

- земля є територіальним базисом, який використовується для розміщення нерухомості;

- земля вражається основним засобом виробництва у сільському та лісовому господарстві.

2) **Земельні ділянки.** Земельна ділянка, відповідно до Земельного кодексу – це частина земної поверхні з установленими межами. Певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Земельна ділянка може виступати об'єктом правовідносин, що складаються з приводу:

- права власності. Саме земельна ділянка є об'єктом права власності на землю, саме з приводу земельних ділянок виникають договірні відносини, відносини з приводу приналежності і використання;
- права користування. Земельна ділянка може бути об'єктом відносин з приводу її оренди, постійного землекористування, загального землекористування, концесії. Вона також є об'єктом сервітутних та інших відносин, пов'язаних із використанням чужої земельної ділянки;
- охорони ґрунтів та земельних ділянок у цілому.

3) ***Права на земельні ділянки.*** Правами на земельні ділянки слід визнавати передбачену законом можливість набуття правомочностей, необхідних для отримання земельної ділянки у власність або користування.

До прав на земельні ділянки належать:

- право на безплатну передачу громадянам земельної ділянки із державної та комунальної власності;
- право фізичних і юридичних осіб на продаж земельних ділянок із державної та комунальної власності;
- право юридичних та фізичних осіб на надання в оренду земельної ділянки із державної та комунальної власності;
- право спеціальних суб'єктів на постійне землекористування;
- право на використання чужої земельної ділянки (сервітуту, емфітевзису та суперфіцію);
- право на суборенду;
- можливість відчуження права землекористування та ін..

Під змістом земельних правовідносин – розуміють права та обов'язки їх учасників щодо використання і охорони земель. На зміст земельних правовідносин впливає основне цільове призначення земельної ділянки та її правовий статус. Віднесення земельної ділянки до конкретної категорії визначає зміст і обсяг прав і обов'язків відповідного суб'єкта, який використовує землю на законних підставах. Так, якщо на землях, наприклад сільськогосподарського призначення основним

обов'язком суб'єктів виступає підвищення родючості ґрунтів, то на землях промисловості – максимальна економія площі земель, які відводяться під об'єкти будівництва.

3. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин.

Підставами виникнення, зміни та припинення земельних відносин є **юридичні факти** (юридично значимі обставини, які поділяються відповідно на правовстановлюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі).

До таких обставин можна віднести:

- договори та інші угоди, передбачені законом, а також не передбачені законом але такі, що не суперечать йому;
- акти державних органів та органів місцевого самоврядування, які передбачені законом як підстави виникнення земельних прав та обов'язків;
- судові рішення, які встановлюють земельні права та обов'язки;
- набуття земельних прав та обов'язків на підставах, які дозволені законом;
- заподіяння шкоди;
- інші дії фізичних та юридичних осіб;
- події, з якими закон або інший правовий акт пов'язує виникнення, зміну і припинення земельних відносин.

За характером виникнення юридичні факти поділяються на:

1) дії (являють собою такі юридичні факти, в яких виявляється поведінка людей або їх колективів), які можуть бути:

- *правомірними*, тобто такими що відповідають вимогам законодавства (землекористування та охорони земель);
- *неправомірними*, тобто такими, що суперечать закону.

2) події (такі юридичні факти, настання яких відбувається незалежно від волі учасників правовідносин; наприклад, засуха, повінь, землетрус або інше стихійне лихо).

Особливістю земельних правовідносин є те, що для виникнення багатьох з них необхідна сукупність юридичних фактів – **юридичний склад**.

ЗЕМЛІ УКРАЇНИ

1. ПОНЯТТЯ ЗЕМЛІ, ЇЇ СКЛАД.

2. ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЛІ: ВСТАНОВЛЕННЯ, ЗМІНА ТА НАСЛІДКИ ПОРУШЕННЯ ПОРЯДКУ ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.

1. Поняття землі, її склад та категорії.

Згідно ст. 1 Земельного кодексу України *земля* є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

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*. Категорії земель України мають особливий правовий режим. Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни (ст. 18 Земельного кодексу України).

Категорії земель (ст. 19 Земельного кодексу України).

Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;
- землі лісогосподарського призначення;
- землі водного фонду;

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

Земельні ділянки кожної категорії земель, які надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

2. Цільове призначення землі: встановлення, зміна та наслідки порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення.

Встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок (ст. 20 Земельного кодексу України).

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Зміна цільового призначення земельних ділянок:

- здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення;
- державної або комунальної власності, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 цього Кодексу;
- приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок;
- приватної власності провадиться: а) щодо земельних ділянок, розташованих у межах населеного пункту, - сільського, селищного, міської радою; б) щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, - районною державною адміністрацією, а щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, що не входять до території району, або в разі якщо районна державна адміністрація не утворена, - обласною державною адміністрацією.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання дозволу органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування на його розроблення.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється в порядку, встановленому законом.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186-1 Земельного кодексу України.

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у місячний строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, погодженого в порядку, встановленому статтею 186 – 1 Земельного кодексу України, приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та зміну її цільового призначення.

Ст. 186 – 1 Земельного кодексу України визначає повноваження органів виконавчої влади в часті погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок:

- Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій форм власності підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин.
- Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах населеного пункту або земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта, подається також на погодження до органу містобудування та архітектури.
- Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки: *а) природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земельні ділянки, розташовані на території чи в межах об'єкта природно-заповідного фонду або в межах прибережної захисної смуги, підлягає також погодженню з природоохоронним органом; б) історико-культурне призначення, земельної ділянки, розташовані на території історичних ареалів населених місць, земельної ділянки, на якій розміщені об'єкти культурної спадщини, підлягає також погодженню з органом охорони культурної спадщини; в) лісгосподарського призначення підлягає також погодженню з органом лісового господарства; г) водного фонду підлягає також погодженню з органом водного господарства.*

- Розробник подає на погодження до відповідно територіального органу центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, оригінал проекту щодо відведення земельної ділянки, а до органів виконавчої влади, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, - завірені ним копії проекту.
- Органи виконавчої влади, зазначені в частинах першій – третій цієї статті, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (копії такого проекту) безоплатно надати свої висновки про його погодження або відмову в такому погодженні.
- Підстави для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.
- У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землепорядної документації, погоджений проект подається змовником або розробником до центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, або його територіального органу для здійснення такої експертизи.

Відмова органу виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування у зміні цільового призначення земельної ділянки або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

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 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 Земельного кодексу України.

Земельні ділянки, що належать до земель оборони, використовуються виключно згідно із Законом України «Про використання земель оборони».

Зміна цільового призначення особливо цінних земель допускається лише для розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, а також у разі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, віднесення земель, зазначених у пунктах «а» і «б» частини першої статті 150 Земельного кодексу України (до особливо цінних земель відносяться: *а) у складі земель сільськогосподарського призначення: чорноземи не еродовані не солонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірко-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; тернові глибокі ґрунти Закарпаття; б) торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини*), до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення.

Віднесення особливо цінних земель державної чи комунальної власності, визначених у пунктах «а» і «б» частини першої статті 150 Земельного кодексу України (до особливо цінних земель відносяться: *а) у складі земель сільськогосподарського призначення: чорноземи не еродовані не солонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені не солонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті ґрунти; дернові глибокі ґрунти Закарпаття; б) торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини*), до земель інших категорій здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Погодження матеріалів місця розташування об'єкта, що передбачається розмістити на земельній ділянці особливо цінних земель державної чи

комунальної власності із зміною її цільового призначення, здійснюється за погодженням з Верховною Радою України в порядку, визначеному статтею 151 Земельного кодексу України (порядок погодження питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності).

Зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Наслідки порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель (ст. 21 Земельного кодексу України).

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставною для:

- Визначення недійсними рішень органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;
- Визначення недійсними угод щодо земельних ділянок;
- Відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визначення реєстрації недійсною;
- Притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

ЗЕМЛІ СІЛЬСКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1. ВИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ПОРЯДОК ЇХ ВИКОРИСТАННЯ.

2. ПРІОРИТЕТНІСТЬ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.

3. ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЕРЖАВНИХ І КОМУНАЛЬНИХ СІЛЬСКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ.

4. ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК З МЕЛІОРАТИВНИМИ СИСТЕМАМИ.

5. ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ СІСКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ.

6. ЗЕМЛІ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА.

7. ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ОСОБИСТИХ СЕЛЯНСЬКИХ ГОСПОДАРСТВ.

8. ЗЕМЛІ ДЛЯ СІНОКОСІННЯ І ВИПАСАННЯ ХУДОБИ, ДЛЯ САДІВНИЦТВА ТА ГОРОДНИЦТВА.

1. Визначення земель сільськогосподарського призначення та порядок їх використання.

Землі сільськогосподарського призначення є найбільшою за площею, найважливішою за призначенням і пріоритетною у використанні категорії земель в Україні, що зумовлено функціями які виконують зазначені землі в життєдіяльності людини та розвитку суспільства: 1) *екологічну* – як охоронюваний законом природний об'єкт, що існує незалежно від волі людини; 2) *економічну* – як матеріальна умова та основний засіб виробництва в сільському господарстві; 3) *соціальну* – як умова життя та діяльності людини і засіб забезпечення фізіологічних потреб людини в продуктах харчування; 4) *рекреаційну* – як територіальна основа для відпочинку населення, сільського та екологічного туризму тощо.

Згідно ст. 22 Земельного кодексу України землями *сільськогосподарського призначення визначаються 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 призначення для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать :

- Сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- Несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, ползахисні 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).

Як структурна складова сільськогосподарського призначення саме угіддя характеризують їх господарське використання. Зокрема, сільськогосподарські угіддя становлять собою земельні ділянки, які систематично використовуються для одержання сільськогосподарської продукції і включають у себе рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті та пасовища. Найбільш цінною складовою сільськогосподарських угідь є *рілля*, оскільки вона являється собою такі земельні ділянки, які систематично обробляють і використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари, площі парників і теплиць. До ділянок ріллі не належать сіножаті і пасовища, що розорані з метою їх докорінного поліпшення і використовуються постійно під трав'яними кормовими культурами для сінокосіння та випасу худоби, а також міжряддя садів, які використовуються під посіви.

Багаторічні насадження – земельні ділянки, на яких вирощують плодово-ягідні дерева і кущі (сади, виноградники тощо), а також засаджені деревами і чагарниками з метою боротьби з суховіями, снігозатримання.

Сіножатними є сільськогосподарські угіддя, на яких вирощують трав'янисту рослинність для відгодування худоби.

Пасовищами – називають природні і штучні сільськогосподарські угіддя, на яких вирощують трав'янисту рослинність для випасання худоби.

Перелоги – це сільськогосподарські угіддя, як правило, рілля, які тимчасово виведені з активного сільськогосподарського обробітку (розорювання) з метою природного відновлення родючості ґрунтів. При цьому необхідно зазначити, що ґрунти відповідно до правових приписів ст. 168 ЗК України є окремим особливим об'єктом охорони. Землі сільськогосподарського призначення, до складу яких входять певні види ґрунтів, визначено як особливо цінні землі (ст. 150 ЗК України).

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування :

- *громадянам* – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- *сільськогосподарським підприємствам* – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- *сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам* – для дослідних та навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;
- *несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян* – для ведення підсобного сільського господарства;
- *оптовим ринкам сільськогосподарської продукції* – для розміщення власної інфраструктури.

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 і впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель.

Землі сільськогосподарського призначення ***не можуть передаватися у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.***

2. Пріоритетність земель сільськогосподарського призначення.

Землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання.

Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства на підставі даних державного земельного кадастру.

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.

Лінії електропередачі і зв'язку та інші комунікації проводяться головним чином вздовж шляхів, трас тощо (ст. 23 ЗК України).

3. Земельні ділянки державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

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.

Державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи і організації можуть *орендувати земельні ділянки*, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб.

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 (ст. 24 ЗК України).

4. Приватизація земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

Згідно ст. 25 Земельного кодексу України *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).

Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій **приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування** відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій.

Землі у приватну власність вказаним вище особам (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) передаються **безоплатно**).

Площа земель, що передаються у приватну власність становить різницю між загальною площею земель, що перебувають у постійному користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, і площею земель, які залишаються у державній чи комунальній власності (лісгосподарське призначення, водний фонд, резервний фонд).

Особи (працівники цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонери з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю) мають гарантоване право одержати свою земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості)).

При **обчисленні розміру земельної частки** (паю) враховуються сільськогосподарські угіддя, які перебувають 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.

Вартість і розміри в умовах 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.

Внутрігосподарські шляхи, господарські двори, полезахисні лісосмуги та інші захисні насадження, гідротехнічні споруди, водойми тощо можуть бути відповідно до Земельного кодексу України передані у власність громадян, сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, що створені колишніми працівниками державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у процесі приватизації створюють резервний фонд земель за погодженням його місця розташування з вказаними вище особами (працівниками цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерами з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю) у розмірі до 15 відсотків площі усіх сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій).

Резервний фонд земель перебуває у державній або комунальній власності і призначається для подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням.

5. Використання земельних ділянок з меліорованими 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 (ст. 26 ЗК України).

Згідно ст. 1 *Закону України «Про меліорацію земель»* (наділ по тексту - Закон):

- ***Меліоративна система*** – технологічно цілісна інженерна інфраструктура, що включає в себе такі окремі об'єкти, як меліоративна мережа каналів, трубопроводів (зрошувальних, осушувальних, осушувально-зволожувальних, колекторно - дренажних) з гідротехнічними спорудами і насосними станціями, захисні дамби, спостережена мережа, дороги і споруди на них, взаємодію яких забезпечує управління водним, тепловим, повітряним і поживним режимом ґрунтів на меліорованих землях;

- ***Меліоративна система загальнодержавного значення*** – меліоративна система, що знаходиться на території більше ніж однієї області, забезпечує міжобласну подачу, розподіл і відведення води та об'єкти інженерної інфраструктури якої перебувають на балансі підприємств, установ і організацій, що входять до сфери управління центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства;

- ***Міжгосподарська меліоративна систем*** – меліоративна система, що знаходиться в одній області або одного району і забезпечує міжрайонну та міжгосподарську подачу, розподіл та відведення води;

- ***Внутрішньогосподарська меліоративна система*** – меліоративна система, що знаходиться в межах земель одного власника (користувача) і забезпечує подачу, розподіл та відведення води на цих землях.

- ***Гідротехнічна*** (передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на забезпечення поліпшення земель з несприятливим водним режимом (перезволожених, пересудливих тощо), регулювання водного режиму шляхом створення спеціальних гідротехнічних споруд на схилових та інших землях з

метою поліпшення водного і повітряного режиму ґрунтів та захисту їх від шкідливої дії води (затоплення, підтоплення, ерозія тощо; під час гідротехнічної меліорації земель здійснюються зрошувальні, осушувальні, осушувально-зволожувальні, протиповіневі, протипаводкові, протисольові, протиерозійні та інші меліоративні заходи));

- **Культуртехнічна** (передбачає проведення впорядкування поверхні землі та підготовку її до використання для сільськогосподарських потреб. З цією метою здійснюються такі заходи, як викорчування дерев і чагарників, розчищення від каміння, зрізування купин, вирівнювання поверхні, меліоративна оранка, залуження, влаштування тимчасової вибіркової мережі каналів);

- **Хімічна** (передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на поліпшення фізико-хімічних і фізичних властивостей ґрунтів, їх хімічного складу; включає роботи з гіпсування, вапнування та фосфоритування ґрунтів);

- **Агротехнічна** (передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на збільшення потужності та поліпшення агрофізичних властивостей кореневмісного шару ґрунтів. З цією метою здійснюються такі заходи, як плантажна оранка, глибоке меліоративне розпушення, щільювання, кротовий аераційний дренаж, піскування, глинування тощо);

- **Агролісотехнічна** (передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на забезпечення докорінного поліпшення земель шляхом використання ґрунтозахисних, стокорегулюючих та інших властивостей захисних лісових насаджень. З цією метою формуються такі поліфункціональні лісомеліоративні системи, як : площинні (протиерозійні) захисні лісонасадження, що забезпечують захист земель від ерозії, а водних об'єктів від виснаження та замулення шляхом залізнення ярів, крутосхилів, пісків та інших деградованих земель, а також прибережних захисних смуг і водоохоронних зон річок та інших водойм; лінійні (полезахисні) лісонасадження, що забезпечують захист від вітрової і водної ерозії та поліпшення ґрунтово – кліматичних умов сільськогосподарських угідь шляхом створення полезахисних і стокорегулюючих лісосмуг).

Надання земель для потреб меліорації (ст. 23 Закону). Вилучення (випу) та надання земель до потреб меліорації провадиться відповідно до Земельного Кодексу України.

Після закінчення будівництва (реконструкції) меліоративних систем та окремих об'єктів інженерної інфраструктури порушені землі підлягають рекультивації та передачі землекористувачам, власникам землі у придатному для використання стані.

Землі, зайняті окремими об'єктами інженерної інфраструктури меліоративних систем (меліоративною мережею з гідротехнічними спорудами та насосними станціями, захисними дамбами, спостереженою мережею, технологічними дорогами та спорудами на них), а також землі, відведені під смуги відведення для них, надаються у користування або у власність суб'єктам права власності на меліоративні системи, які забезпечують відповідно до цього Закону експлуатацію меліоративних систем або утворюють з цією метою спеціальні служби.

Порядок надання цих земель у користування або у власність встановлюється Земельним кодексом України.

Використання меліорованих земель (ст. 25 Закону). Користувачі та власники меліорованих земель зобов'язані забезпечувати:

- одержання високих урожаїв сільськогосподарських культур шляхом застосування науково обґрунтованих технологій вирощування високоврожайних, стійких до захворювань та шкідників, адаптованих до ґрунтово - кліматичних умов сортів і гібридів сільськогосподарських культур;
- збереження та відтворення родючості ґрунтів, біологічне різноманіття і екологічну рівновагу в навколишньому природному середовищі.

Користувачі та власники меліорованих земель включають щороку до книг історії полів дані про призначення, розміри та основні характеристики меліорованих ділянок, якісні показники ґрунту, а також відомості про ефективність використання цих ділянок – урожайність сільськогосподарських культур, способи обробітку ґрунту, періодичність і кількість внесення добрив, здійснені меліоративні та природоохоронні заходи.

Користувачі та власники меліорованих земель несуть відповідальність за стан їх використання та моніторинг навколишнього природного середовища в зоні впливу меліоративної системи згідно із законодавством аж до припинення права власності чи користування меліорованими землями.

Обмеження і обтяження у використанні ділянок меліорованих та прилеглих земель здійснюються в порядку, що встановлюється Земельним кодексом України.

Особливості експлуатації меліорованих систем у разі приватизації майна сільськогосподарських підприємств, які мають у своєму користування меліоровані землі (ст. 26 Закону). У разі приватизації майна сільськогосподарських підприємств, які мають у користуванні меліоровані землі, передача меліорованих фондів власнику здійснюється відповідно до Закону України «Про особливості приватизації майна в аграрно-промисловому комплексі» та за участю представника експлуатаційної водогосподарської організації, при цьому не допускається порушення технологічної цілісності та процесу функціонування меліоративних систем.

Особливості експлуатації меліоративних систем у разі приватизації майна сільськогосподарських підприємств, які мають у своєму користуванні меліоровані землі, визначаються умовами, які розробляються з урахуванням існуючих земельних відносин і затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища разом з іншими центральними органами виконавчої влади відповідно до їх повноважень, визначених статтями 14 і 16 цього Закону.

Державний контроль за дотриманням правил експлуатації меліоративних систем і використання меліоративних земель здійснюється у межах своїх повноважень центральні органи виконавчої влади, місцеві державні адміністрації та виконавчі органи сільських, селищних, міських рад (ст. 27 Закону).

6. Земельні ділянки сільськогосподарських підприємств.

Земельні ділянки сільськогосподарських підприємств (ст. 28 Земельного кодексу України).

Сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, крім державних і комунальних, землі сільськогосподарського призначення можуть належати на праві власності.

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.

Реалізація права власності на землю зазначеними сільськогосподарськими підприємствами здійснюється відповідно до закону.

Визначення місця розташування земельних ділянок громадян при ліквідації сільськогосподарських підприємств, установ та організацій (ст. 29 Земельного кодексу України).

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.

Місце розташування земельних ділянок визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування відповідно до землевпорядних проектів, які затверджуються зборами власників земельних часток (паїв).

Розподіл несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств (ст. 30 Земельного кодексу України).

При ліквідації сільськогосподарських підприємств несільськогосподарські угіддя, що перебувають 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.

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.

Згідно ст. 1 Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство»: **колективне сільськогосподарське підприємство** є добровільним об'єднанням громадян у самостійне підприємство для спільного виробництва сільськогосподарської продукції та товарів і діє на засадах підприємства та самоврядування. *Це підприємство є юридичною особою, має поточні вклади (депозитні) рахунки в установах банку і печатку із своїм найменуванням.* Підприємства можуть на добровільних засадах об'єднуватися в спілки (об'єднання), бути засновниками акціонерних товариств, які діють на основі своїх статутів.

Землі колективного сільськогосподарського підприємства (ст. 10 Закону) Земля може належати підприємству на праві колективної власності, а також може бути надана у постійне або тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди.

Право власності або право постійного користування землею посвідчується державними актами, а право тимчасового користування землею, в тому числі на умовах оренди, оформлюється договором.

Право підприємства на земельну ділянку зберігається при входженні його до складу агропромислових об'єднань, комбінатів, агрофірм та інших формувань.

Право підприємства на земельну ділянку або її частину може бути припинено в порядку і на підставах, встановлених Земельним кодексом України.

Члену підприємства, який побажав вийти з його складу для організації фермерського господарства, земельна ділянка надається із земель запасу, а в разі їх відсутності – із земель підприємства, придатних для сільськогосподарського виробництва, в частині, що припадає на одного члена колективу.

При банкрутстві підприємства землі загального користування (внутрігосподарські шляхи, полезахисні лісосмуги та інші ґрунтозахисні

насадження, гідротехнічні споруди, тощо) передаються у відання відповідних місцевих рад.

Звернення стягнення на земельну ділянку за претензіями кредиторів може бути здійснено за рішенням суду лише у разі відсутності у боржника іншого майна, може бути звернуто стягнення.

Права власників земельних ділянок і землекористувачів (ст. 11 Закону).

Власники земельних ділянок і землекористувачі мають право:

- самостійно господарювати на землі;
- власності на вироблену сільськогосподарську продукцію і доходи від її реалізації;
- використовувати у встановленому порядку для потреб господарства наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти, а також експлуатувати інші корисні властивості землі;
- зводити житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди за погодженням з сільською, міською радою. Зведення на орендованій земельній ділянці приміщень виробничого і невиробничого призначення, у тому числі житла, орендарі погоджують з сільською, селищною, міською, районною радою, іншим орендодавцем;
- власності на посіви і посадки сільськогосподарських культур і насаджень
- одержати від нового власника землі, землекористувача або місцевої ради компенсацію за підвищення родючості ґрунтів у разі вилучення чи добровільної відмови від земельної ділянки.

Власники землі мають право надавати належну їм земельну ділянку або її частину у тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди, у випадках і в порядку, передбачених земельним законодавством;

Обв'язки власників земельних ділянок і землекористувачів (ст. 12 Закону).

Власники земельних ділянок і землекористувачі зобов'язані:

- забезпечувати використання землі відповідно до цільового призначення та умов її надання;
- ефективно використовувати землю відповідно до проекту внутрігосподарського землеустрою, підвищувати родючість ґрунтів, застосовувати природоохоронні технології виробництва, не допускати погіршення екологічної обстановки на території в результаті своєї господарської діяльності;
- здійснювати комплекс заходів щодо охорони земель, передбачених ст. 84 Земельного кодексу України;
- своєчасно вносити земельний податок або орендну плату за землю;
- не порушувати права власників інших земельних ділянок і землекористувачів, у тому числі орендарів;
- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;
- дотримувати режиму санітарних зон і територій, що особливо охороняються;
- додержувати правил добросусідства;
- дозволяти власникам і користувачам земельних ділянок прохід до доріг загального користування, а також для спорудження або ремонт межових знаків та споруд;
- не чинити перешкод у проведенні до суміжної земельної ділянки необхідних комунікацій;
- вживати заходів до недопущення можливості строку дощових і стічних вод, проникнення отрутохімікатів та мінеральних добрив на суміжну земельну ділянку.

7. Землі фермерського господарства.

Землі фермерського господарства можуть складатися із (ст. 31 Земельного кодексу України) :

- земельні ділянки, що належать на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;
- земельних ділянок, що належать громадянам – членам фермерського господарства на праві приватної власності;
- земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Громадяни – члени фермерського господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю).

Згідно *ст. 1 Закону України «Про фермерське господарство», 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;
- може бути створене одним громадянином України або кількома громадянами України, які є родичами або членами сім'ї, відповідно до закону;
- має своє найменування, печатку і штамп;
- діє на основі Статуту. У Статуті зазначаються найменування господарства, його місцезнаходження, адреса, предмет і мета діяльності, порядок формування майна (складеного капіталу), органи управління, порядок прийняття ними рішень, порядок вступу до господарства та виходу з нього та інші положення, що не суперечать законодавству України.

Порядок надання (передачі) земельних ділянок для ведення фермерського господарства (ст. 7 Закону).

Для отримання (придбання) у власність або в оренду земельної ділянки державної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до відповідної районної державної адміністрації. Для отримання у власність або в оренду земельної ділянки із земель комунальної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до місцевої ради.

У заяві зазначаються : бажаний розмір і місце розташування ділянки, кількість членів фермерського господарства та наявність у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність, обґрунтування розмірів земельної ділянки з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства. До заяви додаються документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі.

Перелік документів, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві, затверджується Кабінетом Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної аграрної політики.

Заяву громадянина про надання земельної ділянки у власність або в оренду районна або міська державні адміністрації або орган місцевого самоврядування розглядають у місячний строк і в разі її задоволення дають згоду на підготовку землевпорядною організацією проекту відведення земельної ділянки.

Проект відведення земельних ділянок розробляється за рахунок Українського державного фонду підтримки фермерських господарств.

Проект відведення земельної ділянки погоджується та затверджується відповідно до закону.

Земельні ділянки для ведення фермерського господарства передаються громадянам України у власність і надаються в оренду із земель державної або комунальної власності.

У разі відмови органів державної влади та органів місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки для ведення фермерського господарства питання вирішується судом. Рішення суду про задоволення позову є підставою для відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості), видачі документа, що посвідчує право власності або укладання договору оренди. Відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться після збирання врожаю на цій ділянці попереднім землекористувачем.

Громадянам України – членам фермерських господарств передаються безплатно у власність надані їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства,

розташованого на території відповідної ради. Це положення не поширюється на громадян, які раніше набули права на земельну частку (пай).

Земельні ділянки, розмір яких перевищує розмір, встановлений у частині 5 цієї статті, передаються громадянам у приватну власність для ведення фермерського господарства на підставі цивільно-правових угод.

Земельні ділянки надаються громадянам для ведення фермерського господарства єдиним масивом з розташуванням на них водними джерелами та лісовими угіддями, наближеними до існуючих шляхів, електро - і радіотелефонних мереж, газо – і водопостачальних систем та інших видів інженерної інфраструктури.

Землі лісового і водного фондів, що входять до складу сільськогосподарських угідь, не можуть передаватися у приватну власність для ведення фермерських господарств, за винятком невеликих – до 5 гектарів ділянок лісів у складі угідь фермерського господарства і невеликих – до 3 гектарів ділянок під замкненими природними водоймами. Фермерське господарство має право проводити заліснення частини земель та будувати замкнену водойму на земельній ділянці, що належить фермерському господарству чи його членові на праві приватної власності.

Склад земель фермерського господарства (ст. 12 Закону). Землі фермерського господарства можуть складатися із:

- земельні ділянки, що належать на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;
- земельних ділянок, що належать громадянам – членам фермерського господарства на праві приватної власності;
- земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Права володіння та користування земельними ділянками, які знаходяться у власності членів фермерського господарства, здійснює фермерське господарство.

Приватизація земельних ділянок членами фермерських господарств (ст. 13 Закону).

- Члени фермерського господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю).

- Членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність із рішення наданих їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Земельні ділянки, на яких розташовані житлові будинки, господарські будівлі та споруди фермерського господарства, передаються безоплатно у приватну власність у рахунок земельної частки (паю).

- Дія частин першої та другої цієї статті не поширюється на громадян, які раніше набули права на земельну частку (пай).

- Громадяни України, які до 1 січня 2002 року отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки для ведення фермерського господарства, мають переважне право на придбання (викуп) земельних ділянок розміром до 100 гектарів сільськогосподарських угідь, у тому числі до 50 гектарів ріллі, у власність з розстрочкою платежу до 20 років.

Права фермерського господарства та його членів (ст. 14 Закону).

Фермерське господарство та його члени відповідно до закону мають право:

- Продавати або іншими способами відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;
- Самостійно господарювати на землі;
- Власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію;
- На відшкодування збитків;
- Споруджувати житлові будинки, господарські будівлі та споруди;
- Реалізовувати вироблену сільськогосподарську продукцію на вітчизняних ринках і поставляти на експорт;
- Інші права.

Порушення права власників земельних ділянок підлягають поновленню в порядку, встановленому законом.

Обов'язки фермерського господарства та його членів (ст. 15 Закону).

Фермерські господарства, у власності яких є земельні ділянки, надані їм для ведення фермерського господарства відповідно до закону, зобов'язані :

- Забезпечувати використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням;
- Додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- Сплачувати податки та збори;
- Не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- Не допускати зниження родючості ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- Надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів;
- Дотримуватися санітарних, екологічних та інших вимог щодо якості продукції;
- Дотримуватися правил добросусідства та встановлених обмежень у використанні земель і земельних сервітутів;
- Зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

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

Фермерське господарство має право споруджувати житлові будинки, господарські будівлі та споруди на належних йому, його членам на праві власності земельних ділянок відповідно до затверджених документації із землеустрою та містобудівної документації у встановленому законом порядку. Будівництво на орендованій земельній ділянці житлових будинків, господарських будівель та споруд фермерське господарство – орендар погоджує з орендодавцем (ст. 16 Закону).

Використання земель фермерських господарств іншими особами (ст. 17 Закону). На землях фермерських господарств особи мають право вільного проходу, проїзду всіма видами транспорту по дорогах, пересування на човнах, купання у водоймах на належних фермерським господарствам на праві власності або праві

оренди земельних ділянок, розміщення наметів і проживання в них, розведення багаття та інші дії, що дозволяються за згодою їх власників, крім випадків встановлення за рішенням суду земельних сервітутів, за умови збереження природних компонентів в екологічно чистому вигляді. Юридичні особи – власники об'єктів (газо - , нафтопроводів, ліній електропередач, зв'язку тощо), що проходять через земельні ділянки фермерських господарств, мають право доступно до таких об'єктів на підставі угоди, укладеної з відповідним фермерським господарством, відповідно до затвердженої документації із землеустрою або встановленого земельного сервітуту.

Фермерське господарство має право використовувати для потреб господарства загальнопоширені корисні копалини (пісок, глина, гравій, торф тощо), лісові угіддя, водні об'єкти та прісні підземні води, що знаходяться на земельній ділянці, відповідно до законодавства України (ст. 18 Закону).

Приватизація земельних ділянок членами фермерських господарств (ст. 32 Земельного кодексу України).

Громадянам України – членам фермерських господарств передають безоплатно у приватну власність надані їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства. Розташованого на території відповідної ради.

Дія частини першої цієї статті не поширюється на громадян, які раніше набули права на земельну частку (пай).

8. Земельні ділянки особистих селянських господарств.

Громадяни України можуть мати на праві власності та орендувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Іноземці та особи без громадянства можуть мати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства на умовах оренди.

Використання земель особистого селянського господарства здійснюється відповідно до закону (ст. 33 Земельного кодексу України).

Згідно ст. 1 Закону України «Про особисте селянське господарство», *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.

Члени особистого селянського господарства здійснюють діяльність на свій розсуд і ризик у межах встановленого правового господарського порядку. Дотримуючись вимог цього Закону, законів України, інших нормативно-правових актів.

Діяльність, пов'язана з веденням особистого селянського господарства, не відноситься до підприємницької діяльності.

Земельні ділянки особистого селянського господарства (ст. 5 Закону).

Для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки розміром не більше «.) гектара, передані фізичним особам у власність або оренду в порядку, встановленому законом.

Розмір земельної ділянки особистого селянського господарства може бути збільшений у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) та її спадкування членами особистого селянського господарства відповідно до закону.

Земельні ділянки особистого селянського господарства можуть бути власністю однієї особи, спільною сумісною власністю подружжя та спільною частковою власністю членів особистого селянського господарства відповідно до закону.

Членами особистого селянського господарства земельні частки (паї) можуть виділятися в натурі (на місцевості) єдиним масивом у спільну часткову власність та спільну сумісну власність (подружжя) відповідно до закону.

У разі виходу з особистого селянського господарства кожен його член має право на виділення йому земельної ділянки в натурі (на місцевості).

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.

Члени особистого селянського господарства мають право (ст. 7 Закону):

- самостійно господарювати на землі;
- укладати особисто або через уповноважену особу будь-які угоди, що не суперечать законодавству. Уповноваженою особою може бути дієздатний член особистого селянського господарства, який досяг 18 років⁴
- реалізувати надлишки виробленої продукції на ринках, а також заготівельним, переробним підприємствам та організаціям, іншим юридичним і фізичним особам;
- самостійно здійснювати матеріально-технічне забезпечення власного виробництва;
- відкривати рахунки в установах банків та отримувати кредити в установленому законодавством порядку;
- бути членами кредитної спілки та користуватися її послугами;
- отримувати в установленому законом порядку трудову пенсію, а також інші види соціальної державної допомоги та субстанції;
- надавати послуги з використанням майна особистого селянського господарства;
- використовувати в установленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі відповідно до закону;
- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- вільно розпоряджатися належним майном, виробленою сільськогосподарською продукцією та продуктами її переробки;
- отримувати дорадчі послуги;
- брати участь у конкурсах сільськогосподарських виробників для отримання бюджетної підтримки відповідно до загальнодержавних і регіональних програм;
- об'єднуватися на добровільних засадах у виробничі товариства. Асоціації, спілки з метою координації своєї діяльності, надання взаємодопомоги та захисту спільних інтересів тощо відповідно до законодавства України;
- проводити в установленому законом порядку зовнішньоекономічну діяльність.

Члени особистого селянського господарства зобов'язані:

- дотримуватися вимог земельного законодавства та законодавства про охорону довкілля;
 - забезпечувати використання земельної ділянки за цільовим призначенням;
 - підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
 - не порушувати права власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
 - дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
 - своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;
 - дотримуватися діючих нормативів щодо якості продукції, санітарних, екологічних та інших вимог відповідно до законодавства;
 - надавати сільським, селищним, міським радам необхідні дані щодо їх обліку.
- Законом можуть бути встановлені також інші права та обов'язки членів особистого селянського господарства.

9. Землі для сінокосіння і випасання худоби, для садівництва та городництва.

Землі для сінокосіння і випасання худоби (ст. 34 Земельного кодексу України). Громадяни можуть орендувати земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть створювати на землях, що перебувають у власності держави чи територіальної громади, громадські сіножаті і пасовища.

Земельні ділянки для сінокосіння та випасання худоби – це ділянки сільськогосподарського призначення, які надаються тільки в тимчасове користування (оренду) і повинні використовуватися виключно як сінокіс чи пасовище. Переводити такі ділянки в інші види сільськогосподарських угідь, до прикладу в рілля чи багаторічні насадження *заборонено*. Такі землі, ділянки

можуть надаватись лише громадянам, які утримують худобу (корів, кіз, овець тощо).

Земельні ділянки для садівництва (ст. 35 Земельного кодексу України). 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.

Іноземці та особи без громадянства, а також юридичні особи можуть мати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах оренди.

Земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватися для закладання багаторічних плодкових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.

До земель загального користування садівницького товариства належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами 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.

Приватизація земельної ділянки громадянином – членом садівницького товариства здійснюється без згоди на те інших членів цього товариства.

Використання земельних ділянок садівницьких товариств здійснюється відповідно до закону та статутів цих товариств.

Земельні ділянки для городництва (ст. 36 Земельного кодексу України). Громадянам або їх об'єднанням із земель державної або комунальної власності можуть надаватися в оренду земельні ділянки для городництва.

На земельних ділянках, наданих для городництва, закладання багаторічних плодкових насаджень, а також спорудження капітальних будівель і споруд не допускається.

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 побудові тимчасові споруди підлягають знесенню власниками цих споруд за їх рахунок.

ЗЕМЛІ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

1. ВИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ.

2. ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ЖИТЛОВО - БУДІВЕЛЬНИХ (ЖИТЛОВИХ) І ГАРАЖНО – БУДІВЕЛЬНИХ КООПЕРАТИВІВ.

3. ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИЛИХ БУДИНКІВ.

1. Визначення земель житлової та громадської забудови.

Згідно із Земельним кодексом України (ст. 19) землі житлової та громадської забудови є самостійною категорією земель України, яка характеризується відповідним їй правовим режимом.

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. При цьому ЗК України не містить конкретних визначень даної категорії земель. Проте зміст ст. 6 ЗК України свідчить, що до земель житлової та громадської забудови *належать* земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель, гаражного будівництва; земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і цивільно - будівельних кооперативів; земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків.

Отже, ознакою, яка характеризує таку категорію земель, є їхнє місце розташування у *межах населених пунктів та цивільне призначення* – використання для розміщення забудови, будівель і споруд, а також інших об'єктів загального користування.

Формування земель житлової та громадської забудови як об'єкта використання та охорони здійснюється відповідно до містобудівної документації. Так, згідно зі ст. 39 ЗК України використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм. Такі вимоги до використання земель житлових і громадської забудови свідчать про врахування напрямів щодо використання даної категорії земель. Зокрема, генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту. На підставі затвердженого генерального плану населеного пункту розробляється план земельно-господарського устрою, який після його затвердження стає невід'ємною частиною генерального плану.

Здійснення житлової забудови включає нове будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт і благоустрій житлових будівель і споруд.

Різновидом забудови конкретної території є житлова забудова, що здійснюється на земельному масиві, в межах якого зосереджений житловий фонд (*державний, комунальний, приватний, громадський*).

У межах житлової та громадської забудови, *виокремлюють: житловий квартал, житловий район та житловий масив*, які в першу чергу характерні для забудови міських поселень.

Згідно із законодавством розрізняють *садибну та не садибну житлову забудову*. Садибна забудова передбачає об'єкти нерухомості (будинки садибного типу), які розміщені на індивідуально визначених ділянках. Що знаходяться в користуванні на умовах оренди чи власності окремих громадян (присадибні земельні ділянки). Така забудова більш є характерною для сільської місцевості і передбачає розміщення на присадибній земельній ділянці мало поверхневого жилого будинку, господарських будівель і споруд.

Не садибна забудова, як правило, представлена багатоквартирними житловими будинками. А також належними до них будівлями, спорудами та прибудинковими територіями, розміщеними головним чином у містах на земельних ділянках, що не

належать окремим громадянам на праві користування, ні на праві властивості. Суб'єктом, носієм земельних прав у цьому випадку виступає відповідна юридична особа. Згідно зі ст. 42 ЗК України 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 землевпорядної документації. Земельна ділянка, яка обслуговує приватизований багатоквартирний будинок, не підлягає поділу між співвласниками будинку та закріпленню її частин за окремими співвласниками будинку.

У межах не садибної забудови містяться земельні ділянки, на яких розміщені житлово-будівельні (житлові) і цивільно – будівельні кооперативи, а також індивідуальні гаражі, готелі, гуртожитки тощо.

Для громадської забудови характерним є розміщення на відповідних ділянках об'єктів соціально-культурного призначення. *Такими об'єктами є : заклади освіти, установи охорони здоров'я і соціального забезпечення. Установи відпочинку, фізкультурно - спортивні споруди, культурно-освітні, мистецькі установи, підприємства торгівля, громадського харчування та побутового і комунального обслуговування тощо.*

До складу земель житлової та громадської забудови також відносяться землі, які містять об'єкти загального користування, зокрема: *вулиці, провулки, площі, проїзди, майдани, набережні, пляжі, міські сади, парки, лісо-сквери, гідропарки, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо.*

2. Земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно - будівельних кооперативів.

Житлово-будівельним (житловим) та гаражно – будівельним кооперативом 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. Житлово-

будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами (ст. 41 Земельного кодексу України).

Згідно ст. 1 Закону України «Про кооперацію», кооперація – система кооперативних організацій, створених з метою задоволення економічних, соціальних та інших потреб своїх членів.

Кооператив – юридична особа, утворена фізичними та / або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі членства для ведення спільної господарської та іншої діяльності з метою задоволення своїх економічних та інших потреб на засадах самоврядування (ст. 2 Закону).

Відповідно до завдань та характеру діяльності кооперативів поділяються на такі типи : виробничі, обслуговуючі та споживчі. За напрямками діяльності кооперативи можуть бути сільськогосподарськими, житлово-будівельними, садово-городніми, гаражними, торгівельно – закупівельними, транспортними, освітніми, туристичними, медичними тощо.

Кооператив є юридичною особою, має самостійний баланс. Розрахунковий та інші рахунки в установах банків, печатку із своїм найменуванням.

Основні права та обов'язки члену кооперативу (ст. 12 Закону) :

- участь у господарській діяльності кооперативу, а також в управлінні кооперативом, право голосу на його загальних зборах, право обирати і бути обраним в органи управління;
- користуватися послугами кооперативу;
- одержання кооперативних виплат та виплат на паї;
- одержання паю у разі виходу з кооперативу в порядку і в строки, визначені його статутом;
- право вносити пропозиції щодо поліпшення роботи кооперативу, усунення недоліків у роботі його органів управління та посадових осіб;
- право звертатися до органів управління та органів контролю за діяльністю кооперативу, посадових осіб кооперативу із запитами, пов'язаними з членством у кооперативі, діяльністю кооперативу та його посадових осіб, одержувати письмові відповіді на свої запити.

Основними обов'язками члена кооперативу є:

- додержання статуту кооперативу;
- виконання рішень органів управління кооперативу та органів контролю за діяльністю кооперативу;
- виконання своїх зобов'язань перед кооперативом;
- сплата визначених статутом кооперативу внесків.

Законами, що регулюють діяльність окремих типів кооперативів або кооперативів за напрямками їх діяльності. Та статутом кооперативу можуть бути передбачені додаткові права та обов'язки його членів.

Земля кооперативу (ст. 22 Закону) складається із земельних ділянок. Наданих йому в оренду або придбаних ним у власність. Землі загального користування дачного кооперативу безоплатно передаються йому у власність із земель державної або комунальної власності відповідно закону. Кооперативи придбавають земельні ділянки відповідно до Земельного кодексу України.

3. Земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків.

Земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків (ст. 42 Земельного кодексу України).

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.

У разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників.

Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

Розмір та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та

прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

ЗЕМЛІ ПРИРОДНО – ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1. ЗЕМЛІ ПРИРОДНО – ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ : ЇХ СКЛАД ТА ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ.

Відповідно до ст. 43 Земельного кодексу України *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.*

Склад земель природно – заповідного фонду (ст. 44 Земельного кодексу України). До земель природно-заповідного фонду включаються природні території та об’єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, пам’ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об’єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки – пам’ятки садово – паркового мистецтва).

Використання земель природно – заповідного фонду (ст. 45 Земельного кодексу України). Землі природно – заповідного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Порядок використання земель природно – заповідного фонду визначається законом.

Землі іншого природоохоронного призначення та їх використання (ст. 46 Земельного кодексу України). До земель іншого природо охоронюваного призначення належать земельні ділянки, в межах яких є природні об’єкти, що мають особливу наукову цінність. Межі земель іншого природоохоронного призначення закріплюються на місцевості межовими або інформаційними

знаками. Порядок використання земель іншого природоохоронного призначення визначається законом.

Згідно ст. 3 Закону України «про природно – заповідний фонд України» до природно-заповідного фонду України належать:

- природні території та об'єкти – природні заповідники, біосферні заповідники, національні природні парки, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища;
- штучно створені об'єкти – багаторічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки. Парки – пам'ятки садово – паркового мистецтва. Заказники, пам'ятки природи, багаторічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки – пам'ятки садово – паркового мистецтва залежно від їх екологічної і наукової, історико – культурної цінності можуть бути загальнодержавного або місцевого значення. Залежно від походження, інших особливостей природних комплексів та об'єктів, що оголошуються заказниками чи пам'ятками природи, мети і необхідного режиму охорони:

Заказники поділяються на : ландшафтні, лісові, іхтіологічні, гідрологічні, загально геологічні, палеонтологічні та карстово – спелеологічні;

Пам'ятки природи поділяються на : комплексні, ботанічні, зоологічні, гідрологічні та геологічні.

Форми власності на території та об'єкти природно – заповідного фонду (ст. 4 Закону). Території природних заповідників. Заповідні зони біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, надані національним природним паркам, є власністю Українського народу. Регіональні ландшафтні парки, зони – буферна, антропогенних ландшафтів, регульованого заповідного режиму біосферних заповідників, землі та інші природні ресурси, включені до складу, але не надані національним природним паркам, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки – пам'ятки садово – паркового мистецтва *можуть перебувати як у власності Українського народу, так і в інших формах власності, передбаченим законодавством України.*

Багаторічні сади, дендрологічні парки та зоологічні парки, створені до прийняття цього Закону, не підлягають приватизації. У разі змін форм власності на землю, на якій знаходяться заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, парки – пам'ятки садово – паркового мистецтва, землевласники зобов'язані забезпечувати режим їх охорони і збереження з відповідною перереєстрацією охоронного зобов'язання.

Землі природно – заповідного фонду (ст. 7 Закону) – 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.

Землі природно – заповідного фонду України, а також землі територій та об'єктів, що мають особливу екологічну, наукову, естетичну, господарську цінність і є відповідно до ст. 6 цього Закону об'єктами комплексної охорони, належать до земель природно – заповідного фонду та іншого природоохоронного або історико – культурного призначення.

На землях природно – заповідного фонду та іншого природоохоронного або історико – культурного призначення забороняється будь – яка діяльність, яка негативно впливає або може негативно впливати на стан природних та історико – культурних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням.

Межі територій та об'єктів природно – заповідного фонду встановлюються в натурі відповідно до законодавства. До встановлення меж територій та об'єктів природно – заповідного фонду в натурі їх межі визначаються відповідно до проектів створення територій та об'єктів природно – заповідного фонду.

На використання земельної ділянки або її частини в межах природно заповідного фонду може бути встановлено обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором. Обмеження (обтяження) підлягає державній реєстрації і діє протягом строку, встановленого законом або договором.

Завдані внаслідок обмеження (обтяження) у землекористуванні втрати відшкодовуються в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Збереження територій та об'єктів природно – заповідного фонду забезпечується шляхом (ст. 8 Закону):

- встановлення заповідного режиму⁴
- організації систематичних спостережень за станом заповідних природних комплексів та об'єктів;
- проведення комплексних досліджень з метою розробки наукових основ їх збереження та ефективного використання;
- додержання вимог щодо охорони територій та об'єктів природно – заповідного фонду під час здійснення господарської, управлінської та іншої діяльності, розробки проектної і проектно - планувальної документації, землевпорядкування, лісовпорядкування, проведення екологічних експертиз;
- запровадження економічних важелів стимулювання їх охорони;
- здійснення державного та громадського контролю за додержанням режиму їх охорони та використання;
- встановлення підвищеної відповідальності за порушення режиму їх охорони та використання, а також за знищення та пошкодження заповідних природних комплексів та об'єктів;
- проведення широкого міжнародного співробітництва у цій сфері;
- проведення інших заходів з метою збереження територій та об'єктів природно – заповідного фонду.

Території та об'єкти природно – заповідного фонду з додержанням вимог, встановленим цим Законом та іншими актами законодавства України, можуть використовуватися (ст. 9 Закону):

- у природоохоронних цілях;
- у науково – дослідних цілях;
- в оздоровчих та інших рекреаційних цілях;
- в освітньо – виховних цілях;
- для потреб моніторингу навколишнього природного середовища.

Встановленні вище основні види використання, а також заготівля деревини, лікарських та інших цінних рослин, їх плодів, сіна, випасання худоби, мисливство, рибальство та інші види використання можуть здійснюватися лише за умови, що така діяльність не суперечить цільовому призначенню територій та об'єктів природно – заповідного фонду, встановленим вимогам щодо охорони, відтворення та використання їх природних комплексів та окремих об'єктів.

Спеціальне використання природних ресурсів у межах територій та об'єктів природно – заповідного фонду (ст. 9 – 1 Закону) здійснюється в межах ліміту та підставі дозволу на спеціальне використання природних ресурсів у межах територій та об'єктів природно – заповідного фонду.

Перелік встановлених цим Законом видів використання природних ресурсів у межах територій та об'єктів природно – заповідного фонду і порядок їх використання визначається режимом територій та об'єктів природно – заповідного фонду.

Спеціальне використання природних ресурсів у межах територій та об'єктів природно – заповідного фонду загальнодержавного значення здійснюється в межах ліміту на використання природних ресурсів у межах територій та об'єктів природно – заповідного фонду, затвердженого центральним органом виконавчої влади в галузі охорони навколишнього середовища, а також на підставі дозволів.

Спеціальне використання природних ресурсів у межах територій та об'єктів природно – заповідного фонду загальнодержавного значення здійснюється на підставі дозволів, що видаються органом виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища територіальними органами центрального органу виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища.

Спеціальне використання природних ресурсів у межах територій та об'єктів природно – заповідного фонду місцевого значення здійснюється в межах ліміту на використання природних ресурсів у межах територій та об'єктів природно – заповідного фонду, затвердженого органом виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища територіальними органами центрального

органу виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища, а також на підставі дозволів.

Спеціальне використання природних ресурсів у межах територій та об'єктів природно – заповідного фонду місцевого значення (крім корисних копалин) здійснюється на підставі дозволів, що видаються місцевими радами за погодженням з територіальними органами центрального органу виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища.

Порядок видачі дозволів на спеціальне використання природних ресурсів і встановлення лімітів на використання природних ресурсів у межах територій та об'єктів природно – заповідного фонду загальнодержавного значення визначається Кабінетом Міністрів України.

Видача дозволів здійснюється на підставі клопотання (заявки) природо користувача, погодженого із власником або постійним користувачем земельної ділянки та заінтересованими органами.

Дозвіл на спеціальне використання природних ресурсів може бути анульований органом, що його видав, у разі : різкого погіршення стану навколишнього природного середовища внаслідок природокористування, ліквідації підприємства, установи або організації, яка отримала дозвіл; порушення умов природокористування та режиму території природно – заповідного фонду4 втрати чи пошкодження дозволу, що не дає можливості визначити зміст дозволу.

Здійснення господарської та іншої діяльності за декларативним принципом заборонено.

Дозвіл видається після затвердження лімітів протягом місяця з моменту подання клопотання. Підставами для відмови у видачі дозволу є відсутність затвердженого в установленому порядку ліміту, порушення умов природокористування та режиму території природно – заповідного фонду.

Рішення про відмову у видачі дозволу може бути оскаржено до центрального органу виконавчої влади в галузі охорони навколишнього середовища або до суду.

Прийняття рішення про відмову у видачі дозволу на спеціальне використання природних ресурсів у межах територій та об'єктів природно – заповідного фонду здійснюється у місячний строк.

Заява про оскарження рішення про відмову у видачі дозволу подається до центрального органу виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища протягом строку, що не перевищує десять днів з дня одержання відповідного рішення. Заява розглядається у десятиденний строк. Про результати заявник повідомляє у письмовій формі.

Статус та завдання природних заповідників (ст. 15 Закону).

Природні заповідники – природоохоронні, науко – дослідні установи загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження в природному стані типових або унікальних для даної ландшафтної зони природних комплексів з усією сукупністю їх компонентів, вивчення природних процесів і явищ, що відбуваються в них, розробки наукових засад охорони навколишнього природного середовища. Ефективного використання природних ресурсів та екологічної безпеки.

Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються заповідникам у порядку. Встановленому цим Законом та іншими актами законодавства України.

Основними завданнями природних заповідників є збереження природних комплексів та об'єктів на їх території, проведення наукових досліджень і спостережень за станом навколишнього природного середовища, розробка на їх основі природоохоронних рекомендацій, поширення екологічних знань, сприяння у підготовці наукових кадрів і спеціалістів у галузі охорони навколишнього природного середовища та заповідної справи.

На природні заповідники покладається також координація і проведення наукових досліджень на територіях заказників, пам'яток природи, заповідних урочищ у регіоні.

На території природних заповідників забороняється будь – яка господарська та інша діяльність, що суперечить цільовому призначенню заповідника, порушує природний розвиток процесів та явищ або створює загрозу шкідливого впливу на

його природні комплекси та об'єкти (ст. 16 Закону) : *будівництво споруд, шляхів, ліній та інших об'єктів транспорту не пов'язаних з діяльністю природних заповідників, розведення вогнищ, влаштування місць відпочинку населення, стоянка транспорту, пересування механічних транспортних засобів, геологорозбудувальні роботи, розробка корисних копалин, застосування хімічних засобів, заготівля кормових трав, лікарських та інших рослин, квітів, насіння, очерету, випасання худоби, вилов і знищення диких , мисливство, риболовство, туризм, інтродукція нових видів тварин і рослин, проведення заходів з метою збільшення чисельності окремих видів тварин.*

Проектом організації території природного заповідника та охорони його природних комплексів може бути передбачено виділення земельних ділянок для задоволення господарських потреб заповідника та його працівників у сінокосах, випасах, городах та паливі відповідно до встановлених нормативів.

Проекти організації території природних заповідників та охорони їх природних комплексів розробляються спеціалізованими проектними організаціями і затверджуються центральним органом виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища.

Для ліквідації наслідків аварій та стихійного лиха, в результаті яких виникає пряма загроза життю людей чи знищення заповідних природних комплексів, особливо термінові заходи здійснюються за рішенням *дирекції природного заповідника.*

Статус і завдання біосферних заповідників (ст. 17 Закону) Біосферні заповідники є природоохоронними, науково – дослідними установами міжнародного значення. Що створюються з метою збереження в природному стані найбільш типових природних комплексів біосфери, здійснення фонового екологічного моніторингу, вивчення навколишнього природного середовища під дією антропогенних фактів. Біосферні заповідники створюються на базі природних заповідників. Національних природних парків з включенням до їх складу територій та об'єктів природно – заповідного фонду інших категорій та інших земель і включаються в установленому порядку до Всесвітньої мережі біосферних резервів у рамках програми ЮНЕСКО: «людина і біосфера».

Статус і завдання національних природних парків (ст. 20 Закону). Національні природні парки є природоохоронними, рекреаційними. Культурно – освітніми, науково – дослідними установами загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження, відтворення і ефективного використання природних комплексів та об'єктів, які мають особливу природоохоронну, оздоровчу, історико – культурну, наукову, освітню та естетичну цінність.

Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами та об'єктами вилучаються з господарського використання і надаються національним природним паркам у порядку, встановленому цим Законом та іншими актами законодавства України.

До складу територій національних природних парків можуть включатися ділянки землі та водного простору інших землевласників та землекористувачів.

Статус і завдання регіональних ландшафтних парків (ст. 23 Закону). Регіональні ландшафтні парки є природоохоронними рекреаційними установами місцевого чи регіонального значення, що створюються з метою збереження в природному стані типових або унікальних природних комплексів та об'єктів, а також забезпечення умов для організованого відпочинку населення. Регіональні ландшафтні парки організовуються з вилученням або без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів. В разі необхідності вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів для потреб регіональних ландшафтних парків провадяться в порядку, встановленому законодавством України.

На регіональні ландшафтні парки покладається виконання таких завдань:

- збереження цінних природних та історико – культурних комплексів та об'єктів;
- створення умов для ефективного туризму, відпочинку та інших видів рекреаційної діяльності в природних умовах з додержання режиму охорони заповідних природних комплексів і об'єктів;
- сприяння екологічній освітньо – виховній роботі.

Статус та завдання пам'яток природи (ст. 27 Закону). Пам'ятками природи оголошуються окремі унікальні природні утворення, що мають особливе

природоохоронне, наукове, естетичне, пізнавальне і культурне значення, з метою збереження їх у природному стані. Оголошення пам'яток природи провадиться без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів. На території пам'яток природи забороняється будь – яка діяльність, що загрожує їх збереженню або призводить до деградації чи зміни первісного їх стану. Власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених пам'ятками природи, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

Статус і завдання заповідних урочищ (ст. 29 Закону). Заповідними урочищами оголошуються лісові, степові, болотні та інші відокремлені цілісні ландшафтні, що мають важливе наукове, природо – охоронне і естетичне значення, з метою збереження їх у природному стані. Оголошення заповідних урочищ провадиться без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів. На території заповідних урочищ забороняється будь – яка діяльність, що порушує природні процеси, які відбуваються у природних комплексах, включених до його складу, відповідно до вимог, встановлених для природних заповідників. Власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених заповідними урочищами, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

Статус і завдання ботанічних садів (ст. 31 Закону). Ботанічні сади створюються з метою збереження. Вивчення, акліматизації, розмноження в спеціально створених умовах та ефективного господарського використання рідкісних і типових видів місцевої і світової флори шляхом створення, поповнення та збереження ботанічних колекцій, ведення наукової, навчальної і освітньої роботи. Ботанічні сади загальнодержавного значення є науково - дослідними природоохоронними установами. Ботанічними садами місцевого значення у встановленому порядку може бути надано статус науково – дослідної установи. Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються ботанічним садам у порядку, встановленому цим Законом та іншими актами законодавства України.

Статус і завдання дендрологічних парків (ст. 33 Закону). Дендрологічні парки створюються з метою збереження і вивчення у спеціально створених умовах різноманітних видів дерев і чагарників та їх композицій для найбільш ефективного наукового, культурного, рекреаційного та іншого використання. Дендрологічні парки загальнодержавного значення є науково – дослідними природоохоронними установами. Дендрологічним паркам місцевого значення у встановленому порядку може бути надано статус науково – дослідної установи. Земельні ділянки з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються дендрологічним паркам у порядку, встановленому цим Законом та іншими актами законодавства України. На території дендрологічних парків забороняється діяльність, що не пов'язана з використанням покладених на них завдань і загрожує збереженню дендрологічних колекцій.

Статус і завдання зоологічних парків (ст. 35 Закону). Зоологічні парки створюються з метою організації екологічної освітньо – виховної роботи, створення експозицій рідкісних, екзотичних та місцевих видів тварин, збереження їх генофонду, вивчення дикої фауни і розробки наукових основ її розведення у неволі. Зоологічні парки загальнодержавного значення є природоохоронними культурно – освітніми та науково – дослідними установами. Земельні ділянки з усіма природними ресурсами вилучаються з господарського використання і надаються зоологічним паркам у порядку, встановленому цим Законом та іншими актами законодавства України. На території зоологічного парку забороняється діяльність, що не пов'язана з використанням покладених на них завдань і загрожує збереженню сприятливих умов для життя тварин цих парків. На території зоологічних парків з метою забезпечення виконання поставлених перед ними завдань виділяються зони: а) *експозиційна – призначена для стаціонарного утримання тварин і використання їх у культурно – пізнавальних цілях;* б) *наукова – у її межах проводиться науково – дослідна робота;* в) *рекреаційна – призначення для організації відпочинку та обслуговування парку;* г) *господарська – зона, де розміщуються допоміжні господарські об'єкти.*

Проект організації території зоологічного парку розробляється спеціалізованими науковими та проектними організаціями і затверджується

органом, у підпорядкуванні якого перебуває зоологічний парк (центральний орган виконавчої влади в галузі охорони навколишнього природного середовища).

Статус і завдання парків – пам’яток садово – паркового мистецтва (ст. 37 Закону). Парками – пам’ятками садово – паркового мистецтва оголошуються найбільш визначені та цінні зразки паркового будівництва з метою охорони їх і використання в естетичних, виховних, наукових, природоохоронних та оздоровчих цілях. Парки – пам’ятки садово – паркового мистецтва загальнодержавного значення є природоохоронними рекреаційними установами. Оголошення парків – пам’ятників садово – паркового мистецтва провадиться з вилученням у встановленому порядку або без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об’єктів у їх власників або користувачів. На території парків – пам’яток садово – паркового мистецтва можуть проводитися наукові дослідження. На території парків – пам’яток садово – паркового мистецтва забороняється будь – яка діяльність, що не пов’язана з використанням покладених на них завдань і загрожує їх збереженню. На території парків – пам’яток садово – паркового мистецтва забезпечується проведення екскурсій та масовий відпочинок населення, здійснюється догляд за насадженнями, включаючи санітарні рубки, рубки реконструкції та догляду з підсадкою дерев і чагарників ідентичного видового складу, замість загиблих, вживаються заходи щодо запобігання самосіву, збереження композицій із дерев, чагарників і квітів, трав’яних газонів. Утримування та реконструкція парків – пам’яток садово – паркового мистецтва провадиться за проектами, що розробляються спеціальними науковими та проектними установами і затверджуються органами, у підпорядкуванні яких перебувають ці парки.

Завдання охоронних зон територій та об’єктів природно – заповідного фонду (ст. 39 Закону). Для забезпечення необхідного режиму охорони природних комплексів та об’єктів природних заповідників, запобігання негативному впливу господарської діяльності на прилеглих до них територіях устанавлюються охоронні зони. В разі необхідності охоронні зони можуть устанавлюватися на територіях, прилеглих до окремих ділянок національних природних парків, регіональних ландшафтних парків, а також навколо заказників, пам’яток природи,

заповідних урочищ, ботанічних садів, дендрологічних парків, зоологічних парків та парків – пам'яток садово – паркового мистецтва. Розміри охоронних зон визначаються відповідно до їх цільового призначення на основі спеціальних обстежень ландшафтів та господарської діяльності на прилеглих територіях.

ЗЕМЛІ ОЗДОРОВЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1. СПЕЦИФІКА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ОЗДОРОВЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.

Відповідно до ст. 47 Земельного кодексу України до *земель оздоровчого призначення* належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.

Відповідно до Закону України «*Про курорти*» від 5 жовтня 2000 р. природні лікувальні ресурси поділяються на : *особливо цінні ; унікальні; загальноширені; природні лікувальні ресурси* - ресурси які рідко зустрічаються на території України, мають обмежене поширення або невеликі запаси у родовищах та є особливо сприятливими і ефективними для використання з метою лікування, медичної реабілітаційної та профілактики захворювань.

Обмеження діяльності на землях оздоровчого призначення (ст. 48 Земельного кодексу України). На землях оздоровчого призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель. На територіях лікувально – оздоровчих місцевостей і курортів встановлюються округи і зони санітарної (гірнічно - санітарної) охорони. У межах округу санітарної (гірнічно - санітарної) охорони забороняється 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.

Землі оздоровчого призначення можуть перебувати у *державній, комунальній та приватній власності*. Порядок використання земель оздоровчого призначення визначається законом (ст. 49 Земельного кодексу України).

Згідно ст. 1 Закону України «Про курорти» : **Курорт** – 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, профілактики захворювань та для рекреації і підлягає особливій охороні;

Лікувально – оздоровча місцевість природна територія, що має мінеральні та термальні води, лікувальні грязі, озокерит, ропу лиманів та озер, кліматичні та інші природні умови, сприятливі для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань.

За характером природних лікувальних ресурсів курорти України поділяються на курорти **державного та місцевого значення**. До курортів державного значення належать природні території, що мають особливо цінні та унікальні природні лікувальні ресурси і використовуються з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань. До курортів місцевого значення належать природні території, що мають загальнопоширені природні лікувальні ресурси і використовуються з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань (ст. 4 Закону).

Надання земельних ділянок для створення або розширення курорту (ст. 13 Закону) здійснюються у порядку, встановленому Земельним кодексом України, на підставі розроблення техніко – економічних обґрунтувань використання землі та проектів відведення земельних ділянок з урахуванням затверджених округів і зон санітарної (гірнично - санітарної) охорони, схем медичного зонування. Земельні ділянки курортів використовуються у порядку, визначеному проектом організації використання території та генеральним планом забудови курорту, з дотриманням вимог статей 31, 32 і 33 цього Закону.

Надання природних лікувальних ресурсів у користування (ст. 17 Закону). Родовища корисних копалин, що належать до природних лікувальних ресурсів, надаються у користування юридичним і фізичним особам для використання з

метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань. Підземні лікувальні мінеральні води можуть використовуватися для промислового розливу.

Порядок надання у користування таких родовищ визначається Кодексом України про надра та іншими актами законодавства. Державний нагляд і контроль за додержанням правил і норм використання природних лікувальних ресурсів здійснюють центральні органи виконавчої влади, що реалізують державну політику у сфері охорони здоров'я, із здійснення державного нагляду (контролю) у сферах охорони праці, геологічного вивчення та раціонального використання надр, охорони навколишнього природного середовища, інші органи відповідної влади відповідно до закону.

Спеціальне використання природних лікувальних ресурсів здійснюється відповідно Кодексу України про надра. Нормативи плати за користування природними лікувальними ресурсами та порядок її справляння встановлюються Кабінетом Міністрів України (ст. 18 Закону).

Округ санітарної охорони – це територія земної поверхні, зовнішній контур якої співпадає з межею курорту. В межах цієї території забороняється будь – які роботи, що призводять до забруднення ґрунту, повітря, води, завдають шкоди лісу, іншим зеленим насадженням, сприяють розвитку ерозійних процесів і негативно впливають на природні лікувальні ресурси, санітарний та екологічний стан природних територій курортів. Для курортів, які використовують родовища корисних копалин, що належать до природних лікувальних ресурсів (підземні мінеральні води, лікувальні грязі тощо), встановлюються округи гірничо – санітарної охорони. У разі використання пов'язаних між собою родовищ мінеральних вод, суміжних пляжів та інших природних лікувальних ресурсів декількома курортами для них може встановлюватися єдиний округ санітарної охорони (ст. 28 Закону).

Порядок встановлення меж та режиму округів і зон санітарної (гірничо - санітарної) охорони курортів (ст. 29 Закону).

Межі округів і зон санітарної (гірничо - санітарної) охорони курортів державного значення затверджуються Верховною Радою України одночасно з

прийняттям рішення про оголошення природних територій курортними територіями державного значення.

Межі округів і зон санітарної (гірнично - санітарної) охорони курортів місцевого значення затверджуються відповідно обласними, Київською міськими радами одночасно з прийняттям рішення про оголошення природних територій курортними територіями місцевого значення.

Режими округів і зон санітарної (гірнично – санітарної) охорони курортів державного значення затверджуються Кабінетом Міністрів України, а курортів місцевого значення – обласними, Київською міськими державними адміністраціями відповідно до статей 31, 32 і 33 цього Закону.

Округ санітарної зони поділяється на три зони (ст. 30 Закону) : *1) перша зона (зона суворого режиму) ; друга зона (зона обмежень) ; третя зона (зона спостережень).* Встановлення меж зон санітарної охорони здійснюється в порядку розроблення проектів землеустрою.

Перша зона (зона суворого режиму) охоплює місця виходу на поверхню мінеральних вод, територій на яких розташовані родовища лікувальних грязей, мінеральні озера, лимани, вода яких використовується для лікування, пляжі, а також прибережну смугу моря і прилеглу до пляжів територію шириною не менш як 100 метрів. **На території першої зони забороняється:** користування надрами, не пов'язане з використанням природних лікувальних ресурсів. Розорювання земель. Проведення будь – якої господарської діяльності, а також інші дії, що впливають або можуть вплинути на розвиток небезпечних геологічних процесів, на природні лікувальні фактори курорту та його екологічний баланс⁴ прокладання кабелів, у тому числі підземних кабелів високої напруги, трубопроводів. Інших комунікацій; спорудження будь – яких будівель та інших об'єктів, не пов'язаних з експлуатаційним режимом та охороною природних і лікувальних факторів курорту; скидання дренажно – скидних та стичних вод; влаштування стоянок автомобілів, пунктів їх обслуговування (ремонт, миття тощо); проїзд автотранспорту, не пов'язаний з обслуговуванням цієї території. Використання родовищ лікувальних ресурсів або природоохоронною діяльністю; постійне і

тимчасове проживання громадян (крім осіб, які безпосередньо забезпечують використання лікувальних факторів).

На території другої зони (зони обмежень) забороняється : будівництво об'єктів і споруд, не пов'язаних з безпосереднім задоволенням потреб місцевого населення та громадян, які прибувають на курорт; проведення гірничих та інших видів робіт, не пов'язаних з безпосереднім упорядкуванням територій, спорудження поглинаючих колодязів, створення полів підземної фільтрації, забруднення поверхневих водойм під час здійснення будь – яких видів робіт; влаштування звалищ, гноєсховищ, кладовищ, скотомогильників, а також накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, інших відходів, що призводять до забруднення водойм, ґрунту, ґрунтових вод, повітря; розміщення складів пестицидів і мінеральних добрив; здійснення промислової виробки зелених насаджень, а також будь – яке інше використання земельних ділянок і водойм, що може призвести до погіршення їхніх природних і лікувальних факторів; скидання у водні об'єкти сміття, стічних, під сланевих і баластних вод, витікання таких вод та інших речовин з транспортних (плавучих) засобів і трубопроводів.

На території третьої зони (зони спостережень) забороняється : будівництво підприємств, установ і організацій, діяльність яких може негативно впливати на ландшафтно – кліматичні умови, стан повітря, ґрунту та вод курорту; спуск на рельєф неочищених промислових та побутових стічних вод. Проведення вирубок зелених насаджень (крім санітарних рубок).

Державний кадастр природних територій курортів України (ст. 36 Закону) є системою відомостей про правовий статус, належність, режим, географічне положення, площу, запаси природних лікувальних ресурсів, якісні характеристики цих територій, їх лікувальну, профілактичну, реабілітаційну, природоохоронну, наукову, рекреаційну та іншу цінність. Державний кадастр природних територій курортів України створюється і ведеться центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері курортів, у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері діяльності курортів.

Державний кадастр природних лікувальних ресурсів України (ст. 37 Закону) є системою відомостей про кількість, якість та інші важливі з точки зору лікування та профілактики захворювань людини характеристики всіх природних лікувальних ресурсів, що виявлені та підраховані на території України, а також можливі обсяги, способи та режими їх використання. Державний кадастр природних лікувальних ресурсів України створюється та ведеться в порядку встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони здоров'я.

ЗЕМЛІ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1. ВИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ , ЇХ СКЛАД ТА ВИКОРИСТАННЯ.

До земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів (ст. 50 Земельного кодексу України).

Склад земель рекреаційного призначення (ст. 51 Земельного кодексу України). 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, пансіонів, 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.

Використання земель рекреаційного призначення (ст. 52 Земельного кодексу України). Землі рекреаційного призначення можуть перебувати у *державній, комунальній та приватній власності*. 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.

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.

Порядок використання земель рекреаційного призначення визначається законом.

Згідно ст. 1 *Закону України «Про туризм»* : *Туризм* – це тимчасовий виїзд особи з місця проживання в оздоровчих, пізнавальних, професійно – ділових чи інших цілях без здійснення оплачуваної діяльності в місці, куди особа від'їжджає.

Організаційними формами туризму є міжнародний і внутрішній туризм.

До міжнародного туризму належать : в'їзний туризм – подорожі в межах України осіб, які постійно не проживають на її території, та виїзний туризм – подорожі громадян України та осіб, які постійно проживають на території України, до іншої країни.

Внутрішнім туризмом є подорожі в межах території України громадян України та осіб, які постійно проживають на її території. Залежно від категорії осіб, які здійснюють туристичні подорожі (поїздки, відвідування), їх цілей, об'єктів, що використовуються або відвідуються, чи інших ознак існують такі види туризму : дитячий, молодіжний, сімейний, для осіб похилого віку, для інвалідів, курортно – пізнавальний, лікувально – оздоровчий, спортивний, релігійний, екологічний (зелений), сільський, підводний, гірський, пригодницький, мисливський, автомобільний, самодіяльний тощо.

Особливості здійснення окремих видів туризму встановлюються законом.

ЗЕМЛІ ІСТОРИКО - КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1. СКЛАД ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО – КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЇХ ВИКОРИСТАННЯ.

До земель історико – культурного призначення належать землі, на яких розташовані пам'ятники культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико – культурні заповідники, історико – культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї – садиби (ст. 53 Земельного кодексу України).

Використання земель історико – культурного призначення (ст. 54 Земельного кодексу України).

Землі історико - культурного призначення можуть перебувати у *державній, комунальній та приватній власності*.

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.

Порядок використання земель історико – культурного призначення визначається законом.

Згідно ст. 1 **Закону України «Про охорону культурної спадщини»** : ***Культурна спадщина*** – це сукупність успадкованих людством від попередніх поколінь об'єктів культурної спадщини;

Охорона культурної спадщини – система правових, організаційних, фінансових, матеріально - технічних, містобудівних, інформаційних та інших заходів з обліку (виявлення, наукове вивчення, класифікація, державна реєстрація), запобігання руйнуванню або заподіяння шкоди, забезпечення захисту, збереження, утримання, відповідного використання, консервації, реставрації, ремонту, реабілітації, пристосування та музеєфікації об'єктів культурної спадщини;

Зони охорони пам'ятки (далі зони охорони) – встановлені навколо пам'ятки охоронна зона, зона регулювання забудови, зона охоронюваного ландшафту, зона

охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання.

Класифікація об'єктів культурної спадщини (ст. 2 Закону) :

За типами об'єкти культурної спадщини поділяються на : **1) Споруди (витвори)** твори архітектури та інженерного мистецтва, твори монументальної скульптури та монументального малярства, археологічні об'єкти, печери з наявними свідченнями життєдіяльності людини, будівлі або приміщення в них, що зберегли автентичні свідчення про визначні історичні події, життя та діяльність відомих осіб; **2) комплекси (ансамблі)** – типографічно визначені сукупності окремих або поєднаних між собою об'єктів культурної спадщини; **3) визначні місця** – зони або ландшафти, природно – антропогенні витвори, що донесли до нашого часу цінність з археологічного, естетичного, етнологічного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду.

За видами об'єкти культурної спадщини поділяються на : **1) археологічні** – рештки життєдіяльності людини (нерухомі об'єкти культурної спадщини: городища, кургани, залишки стародавніх поселень, стоянок, укріплень, військової таборів, виробництв, іригаційних споруд, шляхів, могильники, культові місця та споруди, їх залишки чи руїни, печери, наскальні зображення, ділянки історичного культурного шару, поля давніх битв, а також пов'язані з ними рухомі предмети), що містяться під земною поверхнею та під водою і є невідтворюваним джерелом інформації про зародження і розвиток цивілізації; **2) історичні** – будинки, споруди, їх комплекси (ансамблі), окремі поховання та некрополі, місця масових поховань померлих та померлих (загиблих) військовослужбовців (у тому числі іноземців), які загинули у війнах. Внаслідок депортації та політичних репресій на території України, місця бойових дій, місця загибелі бойових кораблів, морських та річкових суден, у тому числі із залишками бойової техніки, озброєння, амуніції тощо, визначні місця, пов'язані з важливими історичними подіями, з життям та діяльністю відомих осіб, культурою та побутом народів; **3) об'єкти монументального мистецтва** – твори образотворчого мистецтва: як *самостійні (окремі)*, так і ті, що пов'язані з архітектурними, археологічними чи іншими пам'ятками або утворюваними ними комплексами (ансамблями); **4) об'єкти**

архітектури – окремі будівлі, архітектурні споруди, що повністю або частково збереглися в автентичному стані і характеризуються відзнаками певної культури, епохи, певних стилів, традицій, будівельних технологій або є творами відомих авторів; **5) об'єкти містобудування** – історично сформовані центри населених місць, вулиці, квартали, площі, комплекси (ансамблі) із збереженою планувальною і просторовою структурою та історичною забудовою, у тому числі поєднаною з ландшафтом, залишки давнього розпланування та забудови, що є носіями певних містобудівних ідей; **6) об'єкти садово – паркового мистецтва** – поєднання паркового будівництва з природними або створеними людиною ландшафтами; **7) ландшафтні** – природні території, які мають історичну цінність; **8) об'єкти науки і техніки** – унікальні промислові, виробничі, науково – виробничі, інженерні, інженерно – транспортні, видобувні об'єкти, що визначають рівень розвитку науки і техніки певної епохи, певних наукових напрямів або промислових галузей.

Зони охорони пам'яток, історичні ареали населених місць (ст. 32 Закону). З метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історико – культурних заповідних територій навколо них мають встановлюватися зони охорони пам'яток: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару. Межі та режими використання зон охорони пам'яток визначається відповідною науково – проектною документацією і затверджується відповідним органом охорони культурної спадщини. Порядок визначення та затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток та внесення змін до них встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини.

З метою захисту традиційного характеру середовища населених місць *вони* *вносяться до списку історичних населених місць України*. Список історичних населених місць України за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини затверджується Кабінетом Міністрів України. Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідно

науково – проектною документацією, яка затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини, або уповноваженими органами охорони культурної спадщини. На охоронюваних археологічних територіях, у межах зон охорони пам'яток, історичних ареалів населених місць, занесених до списку історичних населених місць України. Забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини.

Історико – культурні заповідники та історико – культурні заповідні території (ст. 33 Закону).

Комплекс (ансамбль) пам'яток з усією сукупністю компонентів, що становить культурну, історичну та наукову цінність, просторово, планувально і функціонально виділений у структурі населеного пункту або локалізований поза його межами, може бути оголошений історико – культурним заповідником державного або місцевого значення.

Історико – культурними заповідниками державного значення оголошується комплекс (ансамбль) пам'яток, що має особливу культурну, історичну і наукову цінність, справив значний вплив на розвиток культури, архітектури, містобудування. Безпосередньо пов'язаний з видатними історичними подіями.

Історико – культурним заповідником місцевого значення оголошується комплекс (ансамбль) пам'яток. Що відображає характерні особливості історії, культури, архітектури чи містобудування окремого регіону або населеного пункту.

Історико – культурною заповідною територією оголошується історично сформована територія, в межах якої збереглася значна кількість об'єктів культурної спадщини.

Оголошення території історико – культурною заповідною територією здійснюється без вилучення пам'яток, їх комплексів (ансамблів), земельних ділянок, розташованих у межах такої території, у їх власників або користувачів.

Залежно від домінуючого виду об'єктів культурної спадщини історико – культурні заповідники чи історико – культурні заповідні території можуть бути

історико – архітектурними, архітектурно – історичними, історико – меморіальними, історико – археологічними, історико – етнографічними.

У межах історико – культурного заповідника та історико – культурної заповідної території забороняється діяльність, що негативно впливає або може негативно вплинути на стан збереження об'єктів культурної спадщини, режим їх охорони та використання.

Містобудівні, архітектурні та ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи, проведення масових і видовищних заходів здійснюються: 1) у межах історико – культурного заповідника – за погодженням з органом, до сфери управління якого належить історико – культурний заповідник; 2) у межах історико – культурної заповідної території – за погодженням з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини, на підставі висновку органу, що забезпечує дотримання режиму історико – культурної заповідної території.

Положення про історико – культурний заповідник затверджується органом, до сфери управління якого він віднесений при прийнятті рішення про оголошення комплексу (ансамблю) пам'яток історико – культурним заповідником.

Положення про історико – культурну заповідну територію затверджується центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

Межі, зони, обсяги і строки проведення робіт з консервації, реабілітації, музеєфікації, ремонту і пристосування об'єктів культурної спадщини, благоустрою історико – культурного заповідника та упорядження історико – культурної заповідної території, а також заходи з охорони і використання об'єктів культурної спадщини, збереження і відтворення традиційного характеру середовища визначаються відповідно у плані організації території історико – культурного заповідника або плані організації історико – культурної заповідної території – науково – проектній документації, що розробляється відповідно до закону в порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

План організації території історико – культурного заповідника затверджується органом, до сфери управління якого він віднесений при прийнятті рішення про оголошення комплексу (ансамблю) пам'яток історико – культурним заповідником.

План організації історико – культурної заповідної території затверджується центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

Статус територій, пов'язаних з охороною культурної спадщини (ст. 334 Закону). Землі, на яких розташовані пам'ятки, історико – культурні заповідники, історико – культурні заповідні території охоронювані археологічні території, належать до земель історико – культурного призначення, включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування, проектів землеустрою, іншої проектно – планувальної та містобудівної документації. Встановлення зон охорони пам'яток та затвердження меж історичних ареалів населених місць не може бути підставою для примусового вилучення з володіння (користування) земельних ділянок у юридичних та фізичних осіб за умов дотримання землевласниками та землекористувачами правил використання земель історико – культурного призначення.

ЗЕМЛІ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1. ВИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ВЛАСНІСТЬ НА НИХ ТА ЇХ ВИКОРИСТАННЯ.

Визначення земель лісогосподарського призначення (ст. 55 Земельного кодексу України). 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.

До земель лісогосподарського призначення не належать землі, зайняті: 1) зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів; 2) окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках.

Власність на землі лісогосподарського призначення (ст. 56 Земельного кодексу України). Землі лісогосподарського призначення можуть перебувати у *державній, комунальній та приватній* власності. Громадянам та юридичним особам за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передавати у власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення земельною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств, громадяни і юридичні особи в установленому порядку можуть набувати у власність земельні ділянки деградованих і малопродуктивних угідь для залісення.

Використання земель лісогосподарського призначення (ст. 57 Земельного кодексу України). Земельні ділянки лісогосподарського призначення за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються в постійне користування спеціалізованими державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства. Порядок використання земель лісогосподарського призначення визначається законом.

Згідно ст. 5 Лісового кодексу України до земель лісового призначення належать лісові землі, на яких розташовані лісові ділянки, та нелісові землі, зайняті сільськогосподарськими угіддями, водами й болотами, спорудами, комунікаціями, малопродуктивними землями, які надані в установленому порядку та використовуються для потреб лісового господарства. Віднесення земельних ділянок до складу земель лісогосподарського призначення здійснюється відповідно до земельного законодавства.

Лісовими ресурсами є деревні, технічні, лікарські та інші продукти лісу, що використовуються для задоволення потреб населення і виробництва та відтворюються у процесі формування лісових природних комплексів. До лісових ресурсів також належать корисні властивості лісів (здатність лісів зменшувати негативні наслідки природних явищ, захищати ґрунти від ерозії, запобігати забрудненню навколишнього природного середовища та очищати його, сприяти

регулюванню стоку води, оздоровленню населення та його естетичному вихованню тощо), що використовуються для задоволення суспільних потреб (ст. 6 Кодексу).

Згідно Наказу Міністерства аграрної політики України Державного комітету лісового господарства України від 26 червня 2000 року № 106 / 60 «Про ліси сільськогосподарських підприємств» ліси, що знаходяться у користуванні сільськогосподарських підприємств, займають площу близько 2,8 млн. га або 26 відсотків загальної площі лісів у державі і є невід'ємною частиною лісового фонду України.

Закон України «Про тваринний світ» визначає, що тваринний світ є одним з компонентів навколишнього природного середовища, національним багатством України, джерелом духовного та естетичного збагачення і виховання людей, об'єктом наукових досліджень, а також важливою базою для одержання промислової і лікарської сировини, харчових продуктів та інших матеріальних цінностей. В інтересах нинішнього і майбутніх поколінь в Україні за участю підприємств, установ, організацій і громадян здійснюються заходи щодо охорони, науково обґрунтованого, невиснажливого використання і відтворення тваринного світу.

Громадяни відповідно до закону мають право: 1) не загальне і спеціальне використання об'єктів тваринного світу; 2) мати у власності окремі об'єкти тваринного світу; 3) на компенсацію шкоди, завданою дикими тваринами.

Громадяни відповідно до закону зобов'язані : 1) охороняти тваринний світ і середовище перебування диких тварин; 2) сприяти відтворенню відновлюваних об'єктів тваринного світу; 3) використовувати об'єкти тваринного світу відповідно до закону; 4) відшкодовувати шкоду, заподіяну ними тваринному світу внаслідок порушення вимог законодавства про охорону, використання і відтворення тваринного світу.

Громадяни мають й інші права й обов'язки, передбачені законодавством.

За умови додержання вимог цього Закону та інших нормативно – правових актів можуть здійснюватися такі види використання об'єктів тваринного світу: а) мисливство; б) рибальство, включаючи добування водних безхребетних тварин; в) використання об'єктів тваринного світу в наукових, культурно – освітніх, виховних

та естетичних цілях; г) використання корисних властивостей життєдіяльності тварин – природних санітарів середовища, запилювачів рослин тощо; д) використання диких тварин з метою отримання продуктів їх життєдіяльності; е) добування (придбання) диких тварин з метою їх утримання і розведення у напіввільних умовах чи в неволі.

Законами можуть бути передбачені й інші види використання об'єктів тваринного світу.

Закон України «Про мисливське господарство та полювання» визначає правові, економічні та організаційні засади діяльності юридичних і фізичних осіб у галузі мисливського господарства та полювання, забезпечує рівні права усім користувачам мисливських угідь у взаємовідносинах з органами державної влади щодо ведення мисливського господарства, організації охорони, регулювання чисельності, використання та відтворення тваринного світу.

Закон «Про рослинний світ», який покликаний регулювати суспільні відносини у сфері охорони. Використання та відтворення дикорослих та інших несільськогосподарського призначення судинних рослин, мохоподібних, водоростей, лишайників, а також грибів, їх угруповань і місцезростань.

Використання природних рослинних ресурсів здійснюється в порядку **загального або спеціального використання.**

У порядку загального використання природних рослинних ресурсів громадяни можуть збирати лікарську і технічну сировину, квіти, ягоди, плоди, гриби та інші харчові продукти для задоволення власних потреб, а також використовувати ці ресурси в рекреаційних, оздоровчих, культурно – освітніх та виховних цілях. Загальне використання природних рослинних ресурсів здійснюється громадянами з додержанням правил, що затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища, без надання їм відповідних дозволів. Збирання у порядку загального використання дикорослих рослин, віднесених до переліку наркотиковмісних рослин, їх плодів, насіння, післяжнивних залишків, відходів сировини тощо, забороняється. Торгівля лікарськими і декоративними видами рослин та їх частинами (корені, стебла, плоди

тощо), зібраними в порядку загального використання природних рослинних ресурсів, забороняється. Загальне використання природних рослинних ресурсів у разі їх виснаження, різкого зменшення популяційної та ценотичної різноманітності тощо може бути обмежене місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, а також центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища, іншими уповноваженими центральними органами виконавчої влади відповідно до їх компетенції.

Спеціальне використання природних рослинних ресурсів здійснюється за дозволом юридичними або фізичними особами для задоволення їх виробничих та наукових потреб, а також з метою отримання прибутку від реалізації цих ресурсів або продуктів їх переробки. **За умови дотримання вимог законодавства можуть здійснюватися такі види спеціального використання природних рослинних ресурсів:** збирання лікарських рослин, заготівля деревини під час рубок головного користування; заготівля живиці; заготівля кори, лубу, деревної зелені, деревних соків тощо; збирання квітів, ягід, плодів, горіхів, насіння, грибів, лісової підстилки, очерету тощо; заготівля сіна; випасання худоби.

Законодавством України можуть передбачатися й інші види спеціального використання природних рослинних ресурсів. Спеціальне використання природних рослинних ресурсів загальнодержавного значення здійснюється за дозволом, що видається в порядку який визначається Кабінетом Міністрів України. Спеціальне використання природних рослинних ресурсів місцевого значення здійснюється за дозволом, що видається в порядку, який визначається органами місцевого самоврядування.

Використання природних рослинних ресурсів за умови дотримання встановлених вимог **може здійснюватися з метою:** природоохоронною; рекреаційною; оздоровчою; культурно – освітньою; виховною; науково – дослідною; господарською: (для забезпечення потреб населення та виробництва у технічній, лікарській, пряно – ароматній, харчовій сировини з дикорослих рослин; для випасання худоби, для забезпечення інших потреб тваринства; для потреб бджільництва; для потреб мисливського та рибного господарства).

Природні рослинні ресурси можуть використовуватися з господарською метою і для інших потреб, передбачених законодавством.

ЗЕМЛІ ВОДНОГО ФОНДУ

1. СКЛАД ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ ТА ПРАВО НА ЗЕМЛІ ВОДНОГО ФОНДУ.

2. ПРИБЕРЕЖНІ ЗАХИСНІ СМУГИ.

3. СМУГИ ВІДВЕДЕННЯ.

4. БЕРЕГОВІ СМУГИ ВОДНИХ ШЛЯХІВ.

1. Склад земель водного фонду та право на землі водного фонду.

До земель водного фонду належать землі (ст. 58 Земельного кодексу України):

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.

Для створення сприятливого режиму водних об'єктів уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються водоохоронні зони, розміри яких визначаються за проектами землеустрою.

Право на землі водного фонду (ст. 59 Земельного кодексу України). Землі водного фонду можуть перебувати у *державній, комунальній та приватній власності*.

Громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 га). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми (загальною площею до 3 гектарів). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми.

Державними господарськими організаціями 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.

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.

Використання земельних ділянок водного фонду для риболовства здійснюється за згодою їх власників або за погодженням із землекористувачем.

Водний кодекс України закріплює, що усі води (водні об'єкти) на території України є національним надбанням Українського народу, однією з природних основ його економічного розвитку і соціального добробуту. Водні ресурси забезпечують існування людей тваринного і рослинного світу і є обмеженими та уразливими природними об'єктами. Водний кодекс, в комплексі з заходами

організаційного, правового, економічного і виховного впливу, сприятиме формуванню водно – екологічного правопорядку і забезпеченню безпеки населення України, а також більш ефективному, науково обґрунтованому використанню вод та їх охороні від забруднення, засмічення та вичерпання.

До земель водного фонду належать землі, зайняті (ст. 4 Водного кодексу України): морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водоймами, болотами, а також островами; прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм; гідротехнічними. Іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів.

Власність на води (воді об'єкти). Згідно ст. 6 Водного кодексу України : води (водні об'єкти) є виключно власністю Українського народу і надаються тільки у користування. Порядок надання земель водного фонду у користування та припинення права користування ними встановлюється земельним законодавством.

У постійне користування землі водного фонду надаються водогосподарським спеціалізованим організаціям, іншим підприємствам, установам і організаціям, в яких створено спеціалізовані служби по догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами та підтриманню їх у належному стані.

У тимчасове користування за погодженням з постійними користувачами земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів можуть надаватись підприємствам, установам, організаціям, об'єднанням громадян, релігійним організаціям, громадянам України, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно – оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, а також для проведення науково – дослідних робіт.

Користування цими ділянками у зазначених цілях здійснюється з урахуванням вимог щодо охорони річок і водойм від забруднення, засмічення та замулення, а

також з додержанням правил архітектури планування приміських зон та санітарних вимог у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Водоохоронні зони (ст. 87 Водного кодексу України). Для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколо водних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм встановлюються водоохоронні зони. Водоохоронна зона є природоохоронною територією господарської діяльності, що регулюються. На території водоохоронних зон забороняється: 1) використання стійких та сильнодіючих пестицидів; 2) влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації; 3) скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічку.

В окремих випадках у водоохоронній зоні може бути дозволено добування піску і гравію за межами земель водного фонду на сумісній частині заплави, у праруслах річок за погодженням з органами виконавчої влади.

Зовнішні межі водоохоронних зон визначаються за спеціальними розробленими проектами.

Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Виконавчі комітети сільських, селищних, міських рад зобов'язані доводити до відома населення, всіх заінтересованих організацій рішення щодо меж водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, а також водоохоронного режиму, який діє на цих територіях.

Контроль за створенням водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, а також за додержанням режиму використання їх територій здійснюється виконавчими комітетами сільських, селищних, міських рад і центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання. Відтворення і охорони природних ресурсів.

Зони санітарної охорони (ст. 93 Водного кодексу України) З метою охорони водних об'єктів у районах забору води для централізованого водопостачання,

лікувальних і оздоровчих потреб встановлюються зони санітарної охорони, які поділяються на пояси особливого режиму. Межі зон санітарної охорони водних об'єктів встановлюються місцевими радами на їх території за погодженням з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері геологічного вивчення та раціонального використання надр, центральними органами виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері санітарного та епідеміологічного благополуччя населення. Режим зон санітарної охорони водних об'єктів встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Закон України «про питну воду та питне водопостачання» визначає правові, економічні та організаційні засади функціонування системи питного водопостачання, спрямовані на гарантоване забезпечення населення якісною та безпечною для здоров'я людини питною водою.

2 Прибережні захисні смуги.

Прибережні захисні смуги (ст. 60 Земельного кодексу України).

Вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності встановлюються прибережні захисні смуги.

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж води (у меженний період) *шириною*: 1) для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 гектари – 25 метрів; 2) для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари – 50 метрів; 3) для великих річок, водосховищ на низ та озер – 100 метрів.

При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюються 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.

Обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах (ст. 61 Земельного кодексу України).

Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності.

У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється: 1) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво; 2) зберігання та застосування пестицидів і добрив ; 3) влаштування літніх таборів для худоби; 4) будівництво будь – яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів; 5) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо; 6) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, 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.

Режим господарської діяльності на земельних ділянках прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах встановлюються законом.

Обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах (ст. 62 Земельного кодексу України).

У прибережних захисних смугах уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах забороняється: 1) влаштування полігонів побутових та промислових відходів і накопичувачів стічних вод; 2) влаштування вигребів для накопичення господарсько – побутових стічних вод об'ємом понад 1 кубічний метр на добу; 3) влаштування полів фільтрації та створення інших споруд для приймання і знезаражування рідких відходів; 4) застосування сильнодіючих пестицидів.

Режим господарської діяльності на земельних ділянках прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах встановлюється законом.

У межах пляжної зони прибережних захисних смуг забороняється будівництво будь – яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних.

Прибережні захисні смуги (ст. 88 Водного кодексу України). З метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм в межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги. Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) *шириною*: 1) для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 гектарів – 25 метрів; 2) для середніх річок, водосховищ на них та ставків площею більше 3 гектарів – 50 метрів; 3) для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів.

Якщо крутизна схилів перевищує три градуси, мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках всіх категорій земель, крім земель морського транспорту.

Землі прибережних захисних смуг *перебувають у державній та комунальній власності та можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених цим Кодексом.*

У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації.

Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою.

Проекти землеустрою щодо встановлення меж прибережних захисних смуг (з установленою в них пляжною зоною) розробляються в порядку, передбаченому законом.

Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води.

У межах прибережної захисної смуги морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється пляжна зона, ширина якої визначається залежно від ландшафтно – формуючої діяльності морі, але не менше 100 метрів від урізу води що включає : 1) території, розташовані між лінією максимального відпливу та лінією максимального напливу хвиль, зареєстрованих під час найсильніших штормів, а також територією берега, яка періодично затопляється хвилями; 2) прибережні території – складені піском, гравієм, камінням, ракушняком, осадовими породами, що сформувалися в результаті діяльності моря, інших природних чи антропогенних факторів; 3) скелі, інші гірські утворення.

Пляжна зона не встановлюється у межах захисної смуги морів та навколо морських заток і лиманів на земельних ділянках, віднесених до земель морського транспорту, а також на земельних ділянках, на яких розташовані військові та інші оборонні об'єкти, рибогосподарські підприємства.

Користування пляжною зоною у межах прибережної захисної смуги морів та навколо морських заток і лиманів здійснюється з дотриманням вимог щодо охорони морського середовища, прибережної захисної смуги від забруднення та засмічення і вимог санітарного законодавства.

До узбережжя морів, морських заток і лиманів у межах пляжної зони забезпечується безперешкодний і безоплатний доступ громадян для загального водокористування, крім земельних ділянок, на яких розташовані гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди, санаторії та інші лікувально – оздоровчі заклади, дитячі оздоровчі табори.

У разі надання права користування пляжною зоною користувачі зобов'язані забезпечити безперешкодний та безоплатний прохід вздовж берега моря, морської затоки чи лиману.

У межах населених пунктів місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування виділяються та облаштовуються пляжні зони для безперешкодного та безоплатного користування.

На островах встановлюється режим обмеженої господарської діяльності, передбачений для прибережних захисних смуг.

Режим використання об'єктів і територій природно – заповідного фонду, розташованих у межах прибережної смуги морів та навколо морських заток і лиманів, регулюється Законом України «Про природно – заповідний фонд України».

Обмеження господарської діяльності в прибережних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах (ст. 89 Водного кодексу України). Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності. *У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється:* 1) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво; 2) зберігання та застосування пестицидів і добрив; 3) влаштування літніх таборів для худоби; 4) будівництво будь – яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі без відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів; 5) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки; влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

Обмеження господарської діяльності в прибережних захисних смугах уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах (ст. 90 Водного кодексу України). Прибережна захисна смуга уздовж морів,

морських заток і лиманів входить у зону санітарної охорони моря і може використовуватися лише для будівництва військових та інших об'єктів, об'єктів, що виробляють енергію за рахунок використання енергії вітру, сонця і хвиль, об'єктів постачання, розподілу, передачі (транспортування) енергії, а також санаторіїв, дитячих оздоровчих таборів та інших лікувально – оздоровчих закладів з обов'язковим централізованим водопостачанням і каналізацією, гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд.

У прибережних захисних смугах уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах забороняється: 1) застосування стійких та сильнодіючих пестицидів; 2) влаштування полігонів побутових та промислових відходів і накопичувачів стічних вод; 3) влаштування вигребів для накопичення господарсько – побутових стічних вод обсягом більше 1 кубічного метра на добу; 4) влаштування полів фільтрації та створення інших споруд для приймання і знезаражування рідких відходів.

У межах пляжної зони прибережних захисних смуг забороняється будівництво будь – яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних.

3. Смуги відведення.

Смуги відведення (ст. 63 земельного кодексу України). Для забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування каналів зрошувальних і осушувальних систем, гідротехнічних і гідрометричних споруд, водойм і гребель на берегах річок виділяються земельні ділянки смуг відведення з особливим режимом використання. Розміри та режим використання земельних ділянок смуг відведення визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку. Земельні ділянки в межах смуг відведення надаються для створення водоохоронних насаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ тощо.

Смуги відведення (ст. 91 Водного кодексу України). Для потреб експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування магістральних,

міжгосподарських та інших каналів на зрошувальних і осушувальних системах, гідротехнічних та гідрометричних споруд, а також водойм і гребель на річках встановлюються смуги відведення з особливим режимом користування. Розміри смуги відведення та режим користування ними встановлюються за проектом, який розробляється і затверджується водокористувачами за погодженням з обласними, Київською міськими державними адміністраціями. Земельні ділянки в межах смуги відведення надаються центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства, та іншим організаціям для спеціальних потреб і можуть використовуватися ними для створення водоохоронних лісонасаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ, виробничих приміщень.

4. Берегові смуги водних шляхів.

Берегові смуги водних шляхів (ст. 64 Земельного кодексу України). На судноплавних водних шляхах за межами населених пунктів для проведення робіт, пов'язаних з судноплавством, встановлюються берегові смуги. Розміри берегових смуг водних шляхів визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку. Порядок встановлення та використання берегових смуг водних шляхів визначається Кабінетом Міністрів України.

Берегові смуги водних шляхів (ст. 92 Водного кодексу України). На судноплавних водних шляхах за межами міських поселень для проведення робіт, пов'язаних з судноплавством, встановлюються берегові смуги. Розміри берегових смуг водних шляхів та господарська діяльність на них визначається статтею 91 цього Кодексу. Порядок встановлення берегових смуг водних шляхів та користування ними визначається Кабінетом Міністрів України.

Згідно постанови Кабінету міністрів України від 14 квітня 1997 р. № 347 «Про затвердження Порядку складання паспортів річок і порядку встановлення берегових смуг водних шляхів та користування ними» :

1) на судноплавних водних шляхах за межами міських поселень і в межах прибережних захисних смуг на окремих ділянках установлюються берегові смуги для проведення робіт, пов'язаних з судноплавством;

2) берегові смуги водних шляхів відносяться до земель водного фонду, порядок надання яких у користування та припинення права користування ними визначається статтями 19 і 27 Земельного кодексу України;

3) розміри ділянок берегових смуг судноплавних водних шляхів, що потребують відведення земель для проведення робіт, пов'язаних із судноплавством, і розміщення необхідних споруд для річкового флоту, визначаються за проектами землеустрою берегових смуг водних шляхів, які розробляються і затверджуються Мінінфраструктури . Держводагенством та територіальними органами Держземагенства і земельних ресурсів;

4) розроблення проектів відведення земель для потреб річкового флоту здійснюється відповідно до земельного законодавства;

5) спорудження тимчасових будівель і споруд та проведення інших робіт у межах берегових смуг водних шляхів, які не визначені проектом землеустрою берегових смуг водних шляхів, допускається за погодженням з сільською, селищною, міською радою;

6) у межах берегових смуг водних шляхів *дозволяється*: влаштування причалів, установлення пристроїв для навантаження і розвантаження самохідних суден і барж, тимчасових пристроїв для швартування суден і наплавних споруд, а також тимчасове зберігання вантажів та механічної тяги суден; установлення берегових навігаційних знаків; установлення гідро метрологічних постів; зберігання твердого палива для суден підприємств і організацій водного транспорту, а також тимчасове зберігання суднового обладнання; влаштування тимчасових зимових приміщень і проведення інших робіт у разі випадкової зимівлі чи виходу з експлуатації судна;

7) користувачі берегових смуг водних шляхів *зобов'язані* :користуватися береговими смугами за призначенням; суворо дотримуватися встановленого режиму використання смуг відведення для водних шляхів; вживати заходів для охорони земель берегових смуг водних шляхів від ерозії, руйнування, підтоплення

і забруднення; забезпечувати не проникнення стічних вод, отрутохімікатів і мінеральних добрив через берегові смуги водних шляхів у річки та водойми;

8) на берегових смугах водних шляхів забороняється діяльність, що суперечить їх цільовому призначенню, а господарська діяльність обмежується відповідно до статті 89 Водного кодексу України;

9) юридичні та фізичні особи, винні у порушенні цього Порядку, несуть відповідальність згідно із законодавством України.

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

1. ЗЕМЛІ ПРОМИСЛОВОСТІ.

2. ЗЕМЛІ ТРАНСПОРТУ.

3. ЗЕМЛІ ЗВ'ЯЗКУ.

4. ЗЕМЛІ ЕНЕРГЕТИЧНОЇ СИСТЕМИ.

5. ЗЕМЛІ ОБОРОНИ.

1. Землі промисловості.

Згідно ст. 66 Земельного кодексу України до земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно – побутових будівель, інших споруд.

Землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначення цілей, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектної документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння.

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.

Землі індустриальних парків (ст. 66 – 1 Земельного кодексу України). Землі індустриальних парків належать до земель промисловості. Індустриальні парки створюються на земельних ділянках площею не менше 15 гектарів і не більше 700 гектарів.

Закон України «Про індустриальні парки» визначає правові та організаційні засади створення і функціонування індустриальних парків на території України з метою забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності території, активізації інвестиційної діяльності, створення нових робочих місць, розвитку сучасної виробничої та ринкової інфраструктури. Цей Закон поширюється на відносини, що виникають у зв'язку із створенням, функціонуванням та ліквідацією індустриальних парків на основі використання його учасниками земельних ділянок, природних ресурсів, майна і цілісних комплексів для здійснення господарської діяльності. Дія цього Закону не поширюється на діяльність суб'єктів господарювання, які не відповідають вимогам цього Закону.

Вимоги до земельних ділянок у межах індустриального парку (ст. 8 вказаного Закону). Земельна ділянка, використання якої планується для створення та функціонування індустриального парку, може розташовуватися у межах або за межами населених пунктів і повинна відповідати таким вимогам: 1) належить до земель промисловості; 2) бути придатною для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією; 3) площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок повинна становити не менше 15 гектарів та більше 700 гектарів.

Умови використання земельної ділянки у межах індустриального парку (ст. 9 вказаного Закону). Використання земельних ділянок у межах індустриального парку на землях державної чи комунальної власності здійснюється з додержанням таких умов : 1) строк використання земельної ділянки у межах індустриального

парку повинен бути не менше 30 років з дня прийняття рішення про створення індустріального парку; 2) використання земельних ділянок у межах індустріальних парків повинно відповідати санітарно – епідеміологічним та екологічним вимогам.

Правові форми та порядок використання земель у межах індустріальних парків (ст. 11 вказаного Закону).

У межах індустріального парку використання учасниками земельних ділянок може здійснюватися у правових формах, передбачених Земельним кодексом України.

Керуюча компанія. Що у встановленому законом порядку набула право оренди на землі індустріального парку, передає у володіння та користування земельні ділянки (суборенду) з правом їх забудови учасникам відповідно до земельного законодавства України.

У разі якщо одну земельну ділянку у межах індустріального парку претендують два і більше потенційних учасників, керуюча компанія зобов'язана провести конкурс з вибору учасника з урахуванням концепції індустріального парку.

Земельна ділянка із земель державної чи комунальної власності, вільна від забудови, у межах індустріального парку надається керуючій компанії на умовах оренди у встановленому законодавством порядку.

Якщо індустріальний парк створюється на землях приватної власності, права власності на земельні ділянки можуть передаватися учасникам індустріального парку ініціатором його створення у формах та в порядку. Передбачених законодавством.

Якщо ініціатором створення індустріального парку виступає орендар земельної ділянки, ця земельна ділянка або її частини передаються ним у суборенду учасникам відповідно до земельного законодавства України.

Земельні ділянки надаються учасникам для будівництва та обслуговування об'єктів нерухомості, необхідних для здійснення господарської діяльності.

Кошти, одержані від продажу земельних ділянок державної і комунальної власності на території індустріального парку, зараховуються до відповідних бюджетів у порядку. Передбаченому Бюджетним кодексом України та законом про Державний бюджет України на відповідний рік.

2. Землі транспорту.

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. Землі транспорту можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності (ст. 67 Земельного кодексу України).

Землі залізничного транспорту (ст. 68 Земельного кодексу України). 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 та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту.

Землі морського транспорту (ст. 69 земельного кодексу України). До земель морського транспорту належать землі під : 1) морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загально портового і комплексного обслуговування флоту; 2) гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими та культурно – побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт.

На підходах до портів (каналів), мостових, кабельних і повітряних переходів, водозабірних та інших об'єктів відповідно до закону можуть встановлюватись обмеження у використанні земель.

Землі річкового транспорту (ст. 70 Земельного кодексу України). До земель річкового транспорту належать землі під : 1) портами, спеціалізованими причалами і затоками з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують річковий транспорт; 2) пасажирськими вокзалами, павільйонами і причалами; 3) судноплавними каналами, судноплавними, енергетичними та гідротехнічними спорудами, службово – технічними будівлями; 4) берегоукріплювальними спорудами й насадженнями; 5) вузлами зв'язку, радіоцентрами і радіостанціями; 6) будівлями, береговими, навігаційними знаками та іншими спорудами для обслуговування водних шляхів, судноремонтними заводами, ремонтно-експлуатаційними базами, майстернями, судноверфями, відстійно-ремонтними, складами, матеріально-технічними базами, інженерними мережами, службовими та культурно-побутовими будівлями, іншими об'єктами, що забезпечують роботу річкового транспорту.

Землі автомобільного транспорту та дорожнього господарства (ст. 71 Земельного кодексу України). До земель автомобільного транспорту належать землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійним 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.

До земель дорожнього господарства належать землі під проїзною частиною, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, 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: 1) паралельні об'їзди дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і

насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючи з'їзди; 2) майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу; 3) будинки (в тому числі жилі) та споруди дорожньої служби з виробничими базами; 4) захисні насадження.

Землі авіаційного транспорту (ст. 72 земельного кодексу України). До земель авіаційного транспорту належать землі під: 1) аеропорти, аеродроми, 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; 2) вертольотними станціями, включаючи вертольотодроми, службово-технічними територіями з усіма будівлями та спорудами; 3) ремонтними заводами цивільної авіації, аеродромами, вертольотодромами, гідроаеродромами та іншими майданчиками для експлуатації повітряних суден; 4) службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту. На при аеродромній території відповідно до закону запроваджується режим використання земель.

Землі трубопровідного транспорту (ст. 73 Земельного кодексу України). До земель трубопровідного транспорту належать земельні ділянки, надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів. Уздовж наземних, надземних і підземних трубопроводів встановлюється охоронні зони.

Землі міського електротранспорту (ст. 74 Земельного кодексу України). 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.

Закон України «Про транспорт» визначає правові, економічні, організаційні та соціальні основи діяльності транспорту. Згідно ст. 11 Закону землями транспорту визнаються землі. Надані в користування підприємствам і організаціям транспорту

згідно із Земельним кодексом України, для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту, вдосконалення і розвитку об'єктів транспорту.

Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей. Визначаються відповідно до затверджених у встановленому порядку норм або проектно-технічної документації.

Розміщення споруд та інших об'єктів транспорту на землях. Наданих в користування підприємствам транспорту, здійснюється за погодженням з місцевими органами влади і самоврядування.

Підприємства транспорту зобов'язані раціонально використовувати надані їм земельні ділянки, не порушувати інтереси інших землекористувачів (у тому числі орендарів), не допускати заболочення, погіршення якості земель і забруднення їх промисловими та іншими відходами, неочищеними стоками, вживати заходів для захисту ґрунтів від ерозії, здійснювати укріплення ярів, крутих схилів, пісків, а також додержувати інших вимог щодо охорони земель.

Відповідальність за утримання земель в належному стані земель, наданих у користування підприємством і організаціям транспорту, і використання їх за цільовим призначенням покладається на керівників (власників) цих підприємств, установ і організацій.

З метою забезпечення належної експлуатації споруд та інших об'єктів транспорту, а також охорони земель від негативного впливу зазначених об'єктів на землях, наданих у користування підприємствам транспорту, можуть встановлюватися охоронні зони з особливими умовами землекористування.

Єдину транспорту систему України становлять (ст. 21 Закону) : 1) транспорт загального користування (залізничний, морський, річковий, автомобільний і авіаційний, а також міський електротранспорт, у тому числі метрополітен); 2) промисловий залізничний транспорт; 3) відомчий транспорт; 4) трубопровідний транспорт; 4) шляхи сполучення загального користування.

3. Землі зв'язку.

До земель зв'язку належать земельні ділянки надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку. Землі зв'язку можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній зв'язку, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінюваних споруд телерадіостанцій та радіорелейних ліній встановлюються охоронні зони (ст. 75 Земельного кодексу України).

Згідно ст. 10 Закону України «Про телекомунікації» до земель телекомунікації як складової частини земель зв'язку належать земельні ділянки, що надаються в установленому порядку у власність або передаються їх власникам в постійне або тимчасове користування, у тому числі в оренду, фізичним особам – суб'єктам підприємницької діяльності та юридичним особам для розташування лінійних, станційних споруд, антен, веж, інших технічних засобів телекомунікацій. Уздовж повітряних, кабельних ліній електрозв'язку та навколо випромінюючих споруд електрозв'язку встановлюються охоронні зони, а в разі необхідності утворюються просіки. Порядок надання та використання земельних ділянок, установлення охоронних зон і утворення просік визначається законодавством України.

У разі припинення діяльності у сфері телекомунікації осіб, зазначених у частині першій цієї статті, припинення прав на земельну ділянку здійснюється на підставах і в порядку, які встановлені земельним законодавством України.

Розміри земельних ділянок. У тому числі охоронних зон та просік, що надаються особам, зазначеним у частині першій цієї статті, визначаються відповідно до норм відведення земель для цього виду діяльності та проектно-кошторисною документацією, затверджених в установленому порядку.

У разі вилучення земельної ділянки або виникнення права обмеженого користування чужою земельною ділянкою та іншою нерухомістю викупна ціна, а також плата за користування земельною ділянкою та іншою нерухомістю встановлюється відповідно до законодавства.

Оператори телекомунікацій, які відповідно до цього Закону внесені до реєстру операторів, провайдерів телекомунікацій, мають право вимагати від власників земельних ділянок або землекористувачів установлення сервітутів до категорії земель визначених Земельним кодексом України, для прокладення під землею телекомунікаційних мереж та / або усунення їх пошкоджень. Розмір плати (тарифи) за встановлення земельного сервітуту для прокладення під землею та / або пошкоджень телекомунікаційних мереж для власників або землекористувачів установлює Кабінет Міністрів України.

4. *Землі енергетичної системи.*

Землями енергетичної системи визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача. Землі енергетичної системи можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електропередачі встановлюються охоронні зони (ст. 76 Земельного кодексу України).

Згідно ст. 1 **Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»**, землі енергетики – це земельні ділянки, надані в установленому порядку для розміщення, будівництва та експлуатації енергогенеруючих підприємств, об'єктів альтернативної енергетики, об'єктів передачі електричної та теплової енергії, виробничих об'єктів, необхідних для експлуатації об'єктів енергетики, в тому числі баз та пунктів.

Склад земель енергетики (ст. 6 Закону). До земель енергетики відносяться землі, надані в установленому законом порядку у власність та користування для розміщення, будівництва і експлуатації об'єктів з виробництва і передачі електричної та теплової енергії, об'єктів з виробництва і передачі електричної та теплової енергії, об'єктів альтернативної енергетики, об'єктів технологічної

інфраструктури об'єктів енергетики, в тому числі адміністративних та виробничих будівель підприємств, що здійснюють таку діяльність.

Землі енергогенеруючих підприємств (ст. 7 Закону). До земель енергогенеруючих підприємств відносяться земельні ділянки, надані для розміщення, будівництва та експлуатації об'єктів з виробництва електричної та теплової енергії – ядерних установок і об'єктів призначених для поводження з радіоактивними відходами, теплових електростанцій, теплоелектроцентралей, гідроелектростанцій, гідроакumuлюючих електростанцій, вітроелектростанцій, електростанцій з використанням енергії сонця, геотермальних електростанцій та електростанцій з використанням інших відновлюючих джерел отримання електроенергії.

Землі під виробничими об'єктами енергетики (ст. 8 Закону). До земель під виробничими об'єктами енергетики відносяться земельні ділянки підприємств, установ і організацій, надані для розміщення, будівництва та експлуатації підприємств з виробництва електротехнічного обладнання, пристроїв, матеріалів, будівельних конструкцій, ділянок з ремонту електротехнічного обладнання, промислових і ремонтних баз, службових, адміністративних та виробничих будівель суб'єктів енергетики та інших підприємств, що забезпечують експлуатацію об'єктів енергетики.

Землі міждержавної та магістральної електричної мережі (ст. 9 Закону). До земель міждержавної та магістральної електричної мережі відносяться земельні ділянки, надані для розміщення, будівництва експлуатації та обслуговування об'єктів передачі електричної енергії між державами, а також від електрогенеруючих підприємств до об'єктів місцевої (локальної) електричної мережі: 1) земельні ділянки під міждержавними і магістральними лініями електропередачі високої напруги; 2) земельні ділянки під електричними підстанціями та розподільними пунктами різних типів високої напруги; 3) земельні ділянки під струмопроводами, пристроями і спорудами, які належать до цих електричних мереж.

Землі місцевої (локальної) електричної мережі (ст. 10 Закону). До земель місцевої (локальної) електричної мережі відносяться земельні ділянки, надані для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування об'єктів передачі електричної енергії від магістральної електричної мережі до споживачів електричної енергії: повітряні і кабельні лінії електропередачі, трансформаторні підстанції та розподільні пункти, струмопроводи, пристрої і споруди диспетчерсько-технологічного управління процесом електропередачі, повітряні або кабельні вводи до житлових або нежитлових споруд.

Землі під об'єктами магістральної теплової мережі (ст. 11 Закону). До земель під об'єктами магістральної теплової мережі відносяться земельні ділянки, надані для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування об'єктів теплоенергетики: котелень, підключених до теплової мережі, наземних, надземних та підземних трубопроводів, павільйонів і теплових камер з відповідним обладнанням, насосних станцій, центральних теплових пунктів, комунікаційних тунелів, пристроїв та обладнання, необхідних для управління централізованим теплозабезпеченням.

Режимні зони об'єктів енергетики (ст. 12 Закону). Для захисту особливо важливих об'єктів енергетики встановлюються режимні зони: 1) заборонена зона ядерної установки і об'єкта, призначеного для провадження з радіоактивними відходами; 2) захищена зона ядерної установки і об'єкта, призначеного для поводження з радіоактивними відходами; 3) заборонена зона гідро електротехнічних споруд; 4) контрольована зона гідроелектротехнічних споруд.

Розміри і межі режимних зон об'єктів енергетики визначаються на підставі проектної документації на їх будівництво за проектами землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Земельні ділянки режимних зон об'єктів енергетики надаються в користування лише **підприємствам**, які експлуатують відповідні об'єкти енергетики.

Правовий режим та порядок використання земель в межах режимних зон об'єктів енергетики встановлюються законодавством України.

Облік земель енергетики (ст. 13 Закону). Ведеться в земельно-кадастровій книзі підприємства, установи та організації відповідно до законодавства. Форма земельно-кадастрової книги підприємництва, установи та організації і порядок її ведення затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин.

Порядок надання земельних ділянок для розміщення об'єктів енергетики (ст. 14 Закону). Земельні ділянки державної та комунальної власності надаються у власність і користування (у тому числі в оренду) для потреб енергетики за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень та в порядку, встановленому Земельним кодексом України. Об'єкти передачі електричної енергії можуть розміщуватися на земельних ділянках усіх категорій земель без змін їх цільового призначення. Для будівництва, розміщення та експлуатації об'єктів передачі електричної або теплової енергії земельні ділянки всіх форм власності, за договором з власником чи користувачем земельної ділянки, можуть використовуватися також шляхом встановлення постійних або строкових земельних сервітутів без змін цільового призначення цих земельних ділянок. Відчуження земельних ділянок, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для будівництва об'єктів енергетики може здійснюватися в порядку та на умовах, визначених 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».

Визначення розмірів і конфігурації земельних ділянок для будівництва, експлуатації та обслуговування об'єктів енергетики (ст. 15 Закону). Розмір площі, що надається у власність чи користування для розміщення енергогенеруючих об'єктів, визначається за проектами їх будівництва відповідно до проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Конфігурація і розміри площ, що надаються для розміщення трансформаторних підстанцій, розподілених пунктів, струмопроводів, пристроїв і споруд, що належать до електричних мереж, визначаються за проектами їх будівництва відповідно до

проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Конфігурація і розміри площ, що відводяться для розміщення опор повітряних ліній електропередачі, а також прокладання кабельних ліній електропередачі, визначаються за проектами їх будівництва відповідно до проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок залежно від конструкції опор та напруги електричної лінії. Для окремих конструкцій опор площ встановлюється державними будівельними нормами на підставі документації із землеустрою. Ширина смуги земельної ділянки, яка надається в тимчасове користування для проведення будівельно-монтажних робіт, встановлюється відповідно до державних норм залежно від напруги електричної лінії, розмірів конструкцій магістральних теплових мереж на підставі документації із землеустрою. Ширина розчищення просік під трасами повітряних ліній електропередачі, які проходять через земельні лісові ділянки, встановлюються за проектами будівництва ліній електропередачі залежно від висоти лісового масиву з урахуванням їх перспективного росту для усіх груп лісів.

Встановлення земельних сервітутів для розміщення об'єктів енергетики та передачі електроенергії (ст. 16 Закону). Підприємства, які будують чи експлуатують об'єкти енергетики та передачі електричної енергії, мають право використовувати земельні ділянки за договором про встановлення земельного сервітуру з власником чи користувачем земельної ділянки для розміщення об'єктів, зазначених у частині четвертій цієї статті, на праві постійних або строкових земельних сервітутів.

Постійні земельні можуть встановлюватися для розміщення споруд опорних конституцій повітряних ліній електропередачі, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів, пристроїв і споруд.

Строкові земельні сервітути можуть встановлюватися на період будівництва чи проведення планових ремонтних робіт об'єктів передачі електричної енергії.

Постійні або строкові земельні сервітути можуть встановлюватися для: 1) будівництва, реконструкції, капітального ремонту, розміщення споруд опорних конституцій повітряних ліній електропередачі, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів та пристроїв; 2) проходу, проїзду, а також перевезення

будівельних та інших матеріалів через земельну ділянку для будівництва і експлуатації ліній електропередачі; 3) розміщення на земельній ділянці інформаційних щитів, попереджувальних знаків, які стосуються будівництва та експлуатації ліній електропередачі; 4) проведення вишукувальних, дослідних та інших робіт для будівництва ліній електропередачі.

Земельні сервітути щодо права будівництва та обслуговування об'єктів передачі електричної енергії встановлюються на підставі договору про встановлення земельного сервітуту між експлуатуючим підприємством та власниками чи постійними користувачами земельних ділянок, укладеному в порядку, встановленому Цивільним кодексом України.

Земельні сервітути на земельних ділянках державної та комунальної власності, які не надані у власність чи користування, встановлюються за договором з органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених Земельним кодексом України, та експлуатуючим підприємством.

Строк дії земельного сервітуту визначається у договорі про встановлення земельного сервітуту.

У договорі про встановлення земельного сервітуту для розміщення об'єктів енергетики та передачі електричної енергії зазначається: *зміст земельного сервітуту, кадастровий номер земельної ділянки, щодо якої встановлюється земельний сервітут (за наявності), площа земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту, дані про земельну ділянку, на якій встановлюється земельний сервітут.*

У разі недосягнення згоди щодо встановлення земельного сервітуту земельна ділянка може бути відчужена в порядку, встановленому 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».

Межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту, наносяться на кадастровий план земельної ділянки і за необхідності переносяться в натуру (на місцевість) та закріплюються відповідними межовими знаками.

Право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації.

Фінансування робіт із землеустрою, необхідних для встановлення сервітутів, та їх державна реєстрація здійснюється за рахунок коштів осіб, на користь яких встановлюється сервітут.

Встановлене право земельного сервітуту щодо будівництва об'єктів передачі електричної та теплової енергії є підставою для запровадження обмежень у використанні земельної ділянки, а також отримання дозволу на початок проведення робіт з будівництва таких об'єктів.

Спеціальні зони об'єктів енергетики (ст. 18 Закону). Для забезпечення надійної експлуатації та охорони енергогенеруючих об'єктів і об'єктів передачі електричної та теплової енергії, а також безпеки населення і охорони навколишнього природного середовища встановлюються спеціальні зони об'єктів енергетики : 1) санітарно-захисні зони атомних електростанцій; 2) зони спостереження атомних електростанцій; 3) охоронні зони об'єктів енергетики; 4) санітарно-захисні зони об'єктів енергетики; 5) охоронні зони магістральних теплових мереж.

Земельні ділянки в межах спеціальних зон об'єктів енергетики не вилучаються (викупляються) у власників чи користувачів земельних ділянок, а використовуються з обмеженням (крім випадків, коли встановлення спеціальних зон призводить до неможливості використання земельних ділянок за цільовим призначенням).

У разі якщо встановлення спеціальних зон об'єктів енергетики призводить до неможливості раціонального використання земельної ділянки за цільовим призначенням, власник чи користувач земельної ділянки має право вимагати вилучення (викуп) всієї земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а орендар такої земельної ділянки має право вимагати в

односторонньому порядку розірвання договору оренди земельної ділянки та відшкодування завданих цим збитків.

Спеціальні зони об'єктів енергетики встановлюються на землях всіх категорій.

Обмеження на використання земель у спеціальних зонах об'єктів енергетики (ст. 32 Закону). У межах санітарно-захисних зон атомних електростанцій забороняється розміщення: 1) житлових будинків, громадських будівель, дитячих лікувально-оздоровчих закладів, об'єктів господарсько-питного водопостачання, промислових і підсобних (допоміжних) споруд, що не належать до атомних електростанцій.

У межах санітарно-захисних електричних мережах забороняється: 1) розташовувати житлові і громадські будівлі, майданчики для стоянки і зупинки всіх видів транспорту, підприємства, на яких використовуються легкозаймисті рідини і гази, підприємства з обслуговування автомобілів, сховища нафти, нафтопродуктів та інших пожежонебезпечних речовин; 2) вирощування сільськогосподарських культур, що потребують ручного обробітку ґрунту та збирання урожаю; 3) проведення сільськогосподарських та інших робіт особами у віці до 18 років у межах санітарно-захисних зон повітряних ліній електропередачі напругою 750 КВ і вище.

У межах охорони зон об'єктів енергетики забороняється: 1) будувати житлові будинки, будинки громадського призначення; 2) розміщати споруди іншого призначення на меншій відстані від елементів електричних мереж, ніж встановлені нормами; 3) складати будь-які матеріали, розпалювати вогнища, влаштовувати звалища; 4) саджати дерева, крім кущів та саджанців з вистою перспективного росту не більше двох метрів; 5) розташовувати автозаправні станції або сховища пально-мастильних матеріалів; 6) влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони. Ринки, зупинки громадського транспорту, проводити будь-які заходи, пов'язані з великим скупченням людей, не зайнятих виконанням дозволених у встановленому порядку робіт; 7) запускати спортивні моделі літальних апаратів та повітряні змії; 8) відсипати ґрунт, влаштовувати водосховища, ставки та інші водні споруди; 9) влаштовувати зупинки та стоянки усіх видів транспорту (крім

залізничного) в охоронних зонах повітряних ліній електропередачі напругою 330 КВ і вище.

В охоронних зонах кабельних ліній електропередачі власникам і користувачам земельних ділянок, фізичним і юридичним особам забороняється: 1) саджати дерева та кущі; 2) зводити будинки, споруди будь-якого призначення; 3) виконувати роботи із застосуванням ударних механізмів, скидати вантажі масою понад п'ять тонн; 4) зливати їдкі і такі. Що спричиняють корозію, речовини, пально-мастильні матеріали; 5) кидати якорі, проходити із закинутими якорями, ланцюгами, лотами, волокушами і тралами (в охоронних зонах підводних кабельних ліній електропередачі).

Власникам і користувачам земельних ділянок, фізичним та юридичним особам у межах спеціальних зон об'єктів енергетики без письмової згоди підприємств енергетики, у віданні яких перебувають ці мережі, а також без присутності їх представника забороняється виконувати земляні, будівельні та інші роботи, що можуть призвести до порушення безаварійного функціонування об'єктів електричних мереж.

Додаткові вимоги щодо особливого режиму використання земель у межах спеціальних об'єктів енергетики встановлюються Правилами охорони електричних мереж, які затверджуються Кабінетом Міністрів України, іншими нормативно-правовими актами.

5. Землі оборони.

Землі оборони (ст. 77 Земельного кодексу України).

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.

Землі оборони можуть перебувати лише в державній власності. Навколо військових та інших оборонних об'єктів у разі необхідності створюються захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування.

Порядок використання земель оборони встановлюється законом. 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.

Закон України «Про використання земель оборони» визначає правові засади і порядок використання земель оборони.

Землями оборони визначаються 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 законів України.

Правовий режим земель оборони (ст. 2 Закону).

Військовим частинам для виконання покладених на них функцій та завдань земельні ділянки надаються у постійне користування відповідно до вимог Земельного кодексу України.

Особливості надання земельних ділянок військовим частинам під військові та інші оборонні об'єкти визначаються Кабінетом Міністрів України.

Розміри земельних ділянок, необхідних для розміщення військових частин та проведення ними постійної діяльності, визначаються згідно із потребами на підставі затвердженої в установленому порядку проектно-технічної документації.

Військові частини зобов'язані використовувати надані їм земельні ділянки відповідно до вимог земельного і природоохоронного законодавства та з дотриманням вимог щодо забезпечення безпеки населення у процесі проведення ними постійної діяльності.

При проходженні на землях оборони ліній електропередачі і зв'язку та інших комунікацій їх використання визначаються договором між військовою частиною і відповідним підприємством, установою та організацією.

Власники або користувачі земельних ділянок, які межують із земельними ділянками, наданими військовим частинам, можуть вимагати встановлення земельних сервітутів відповідно до закону.

Зони особливого режиму використання земель (ст. 3 Закону).

Уздовж державного кордону України відповідно до закону встановлюється прикордонна смуга, в межах якої діє особливий режим використання земель.

Землі в межах прикордонної смуги та інші землі, необхідні для облаштування та утримання інженерно-технічних споруд і огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій та інших об'єктів, надаються в постійне користування військовим частинам Державної прикордонної служби України.

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.

Розмір та правовий режим зон з особливим режимом використання земель встановлюються відповідно до закону.

Використання земель оборони в господарських цілях (ст. 4 Закону).

Військові частини за погодженням з органами місцевого самоврядування або місцевими органами виконавчої влади і в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, можуть дозволяти фізичним і юридичним особам вирощувати сільськогосподарські культури, випасати худобу та заготовляти сіно на землях, наданих їм у постійне користування.

Землі оборони можуть використовуватися для будівництва об'єктів соціально-культурного призначення, житла для військовослужбовців та членів їхніх сімей, а також соціального та доступного житла без зміни їх цільового призначення.

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 та у відповідності до цього закону.

Забороняється 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, іноземним державам, іноземним юридичним особам та іноземцям.

ПРАВА НА ЗЕМЛЮ. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ.

- 1. ПОНЯТТЯ ТА ЗМІСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ.***
- 2. ОБ'ЄКТИ ТА СУБ'ЄКТИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ.***
- 3. ФОРМИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ.***
- 4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ВЛАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.***

- 1. Поняття та зміст права власності на землю.***

Права на землю – це визначені законом можливості поведінки фізичних та юридичних осіб, при здійсненні яких виникають, змінюються або припиняються відносини з приводу використання земельної ділянки.

Права на землю характеризуються такими ознаками: 1) формальна визначеність; 2) нормативна закріпленість; 3) суб'єктивність. Земельні права – це міра можливої поведінки; 4) їх реалізація відбувається в рамках участі у правовідносинах; 5) гарантованість з боку держави.

Класифікація земельних прав:

Залежно від *характеру реалізації*, права на землю можна поділити на право власності та право користування : а) в свою чергу, залежно від суб'єкта, право власності поділяється на право **державної, комунальної та приватної власності**; б) право користування, беручи до уваги строки користування, поділяється **на безстрокове та строкове**.

До безстрокового відносяться: 1) постійне землекористування (безстрокове, безоплатне використання земельних ділянок державної та комунальної власності суб'єктами, виключний перелік яких установлено земельним законодавством); 2) загальне землекористування (безстрокове, безоплатне використання земельних ділянок державної та комунальної власності, із розміщенням на них об'єктами загального користування, невизначеним колом фізичних та юридичних осіб).

До строкового відносяться : 1) оренда; 2) концесія; 3) інші види користування земель із встановленням строків.

Залежно від *правового статусу особи, що використовує земельну ділянку*, права на землю поділяються на : 1) використання власної земельної ділянки; 2) використання земельної ділянки іншого власника (оренда, концесія, сервітутне землекористування і т. ін.).

Залежно від *правової основи реалізації права на землю виділяють* : 1) земельні права, що виникають із договорів; 2) земельні права, передбачені законом.

Право власності на землю прийнято визначати як володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою.

Існують об'єктивне та суб'єктивне розуміння права власності на землю. В об'єктивному розумінні право власності на землю вражається сукупністю правових

приписів з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками.

У суб'єктивному розумінні право власності на землю – це можливість реалізації правомочностей з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками у рамках, визначених законом.

Зміст права власності на землю полягає у правомочностях власника, тобто у володінні, користуванні і розпорядженні земельними ділянками.

Володінням земельною ділянкою слід вважати таку правомочність власника, за реалізації якої створюються умови для існування титульного зв'язку між земельною ділянкою та суб'єктом права власності, який вказує на приналежність і можливість фактичного панування зазначеного суб'єкта над земельною ділянкою.

Користування – це правомочність власника земельної ділянки, здійснення якої полягає у вилученні корисних властивостей із земельної ділянки, яке відбувається відповідно до вимог законодавства.

Розпорядженням визначається можливість власника земельної ділянки вирішувати її подальшу юридичну долю.

Суб'єктами права власності є Український народ та інші учасники цивільних відносин, визначені статтею 2 Цивільного кодексу України (учасниками цивільних відносин є фізичні особи та юридичні особи. Учасниками цивільних відносин є : держава Україна, територіальні громади, іноземні держави та інші суб'єкти публічного права.) Усі суб'єкти права власності є рівними перед законом.

Здійснення права власності (ст. 319 Цивільного кодексу України). *Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь - які дії, які не суперечать закону. При здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник зобов'язаний дотримуватися моральних засад суспільства. Усім власникам забезпечуються рівні умови здійснення своїх прав. Власність зобов'язує. Власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі. Держава не втручається у здійснення власником права власності. Діяльність власника може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано*

допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Особливості здійснення права власності на культурні цінності встановлюється законом.

2. Об'єкти та суб'єкти права власності на землю.

Земельна ділянка як об'єкт права власності (ст. 79 Земельного кодексу України). Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) 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.

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.

Формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. **Державний земельний кадастр включає :** державну реєстрацію земельних ділянок, облік кількості та якості земель; бонітування ґрунтів ;зонування територій населених пунктів ; економічну та грошову оцінку земель; кадастрові займи.

Формування земельних ділянок здійснюється: 1) у порядку відведених земельних ділянок із земель державної та комунальної власності; 2) шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок; 3) шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів.

Сформульовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.

Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Формування земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування.

У разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж, формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного реєстру.

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру.

Межі суміжних земельних ділянок приватної власності можуть бути змінені їх власниками без формування нових земельних ділянок за проектами землеустрою із впорядкування існуючих землеволодінь.

Земля (земельна ділянка як об'єкт права власності) (ст. 373 Цивільного кодексу України). Земля є основним національним багатством що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується Конституцією України. Право власності на землю (земельну ділянку) набувається і здійснюється відповідно до закону.

Право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній

знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її призначення.

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.

Суб'єктами права власності на землю (ст. 80 Земельного кодексу України) є : 1) громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності; 2) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, - на землі комунальної власності; 3) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, - на землі державної власності.

Іноземці, особи без громадянства можуть набувати право власності на землю (земельні ділянки) відповідно до закону. Іноземні юридичні особи, іноземні держави та міжнародні організації можуть бути суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) у випадках, встановлених законом. Права та обов'язки суб'єктів права власності на землю (земельну ділянку) встановлюються законом (ст. 374 Цивільного кодексу України).

3. Форми права власності на землю.

Право власності на землю громадян (ст. 81 Земельного кодексу України).

Громадяни набувають права власності на земельні ділянки на підставі: 1) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; 2) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності; 3) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; 4) прийняття спадщини; 5) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Іноземці 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.

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до частини другої цієї статті у разі: 1) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; 2) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності; 3) прийняття спадщини.

Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають **відчуженню**.

Право власності на землю юридичних осіб (ст. 82 Земельного кодексу України).

Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки **для здійснення підприємницької діяльності у разі:** 1) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; 2) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу; 3) прийняття спадщини; 4) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Іноземні юридичні особи можуть **набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення:** 1) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні; 2) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

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.

Землі сільськогосподарського призначення, отримані в спадщину іноземними юридичними особами, підлягають *відчуженню* протягом одного року.

Право власності на землю територіальних громад (ст. 83 Земельного кодексу України).

Землі, які належать на праві власності територіальним громадам, селищ, міст, є комунальною власністю.

У комунальній власності перебувають: 1) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності; 2) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

Земельні ділянки державної власності, які передбачається використати для розміщення об'єктів, призначених для обслуговування потреб територіальної громади (комунальних підприємств, установ, організацій, громадських пасовищ, кладовищ, місць знешкодження та утилізації відходів, рекреаційних об'єктів тощо), а також земельні ділянки, які відповідно до затвердженої містобудівної документації передбачається включити у межах населених пунктів, за рішеннями органів виконавчої влади передаються у комунальну власність.

До земель комунальної власності, які не можуть передаватися у приватну власність, належать: 1) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо); 2) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту; 3) 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; 4) землі лісгосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом; 5) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом; 6) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування; 7) 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.

Територіальні громади набувають землю у комунальну власність у разі: 1) передачі їм земель державної власності; 2) відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону; 3) прийняття спадщини; 4) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; 5) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Управління зазначеними земельними ділянками здійснюється відповідно до закону.

Право власності на землю держави (ст. 84 Земельного кодексу України). У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Право державної власності на землю набувається і реалізується державою через органи виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом.

До земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать: 1) землі атомної енергетики та космічної системи; 2) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту; 3) землі оборони; 4) 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; 5) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом; 6) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом; 7) 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; 8) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що

зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; 9) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами; 10) земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами державної форми власності.

Держава набуває права власності на землю у разі : 1) відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; 2) придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; 3) прийняття спадщини; 4) передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами; 5) конфіскація земельної ділянки.

Право власності на землю іноземних держав (ст. 85 Земельного кодексу України). 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.

Спільна власність на земельну ділянку (ст. 86 Земельного кодексу України). Земельна ділянка може знаходитися у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність). Суб'єктами права спільної власності на земельну ділянку можуть бути громадяни та юридичні особи, а також держава, територіальні громади. Суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть бути районні та обласні ради.

Виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку (ст. 87 Земельного кодексу України). Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

- при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;
- при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;
- при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;

- за рішенням суду.

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності (ст. 88 Земельного кодексу України), здійснюється за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди – у судовому порядку.

Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально.

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.

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.

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.

При продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне право купівлі частки відповідно до закону.

Спільна сумісна власність на земельну ділянку (ст. 89 Земельний кодекс України). Земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам.

У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки: 1) подружжя; 2) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними; 3) співвласників жилого будинку.

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом.

Співвласники земельної ділянки, що перебувають у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки.

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.

Право власності Українського народу (ст. 324 Цивільного кодексу України). Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, . виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, встановлених Конституцією України. Кожен громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності Українського народу відповідно до закону.

Право приватної власності (ст. 325 Цивільного кодексу України). Суб'єктами права приватної власності є фізичні та юридичні особи. Фізичні та юридичні особи можуть бути власниками будь-якого майна, за винятком окремих видів майна, які відповідно до закону не можуть їм належати. Склад, кількість та вартість майна, яке може бути у власності фізичних та юридичних осіб, не є обмеженими. Законом може бути встановлено обмеження розміру земельної ділянки, яка може бути у власності фізичної та юридичної особи.

Право державної власності (ст. 326 Цивільного кодексу України). У державній власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить державі України. Від імені та в інтересах держави в Україні право власності здійснюється відповідно органами державної влади. Управління майном, що є у державній власності, здійснюється державними органами, а у випадках передбачених законом, може здійснюватися іншими суб'єктами.

Право комунальної власності (ст. 327 Цивільного кодексу України). У комунальній власності є майно, у тому числі грошові кошти. Яке належить територіальній громаді. Управління майном, що є у комунальній власності,

здійснюються безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування.

4. Права та обов'язки власників земельних ділянок.

Права власників земельних ділянок (ст. 90 Земельного кодексу України.)

Власники земельних ділянок мають право:

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

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

Обов'язки власників земельних ділянок (ст. 91 Земельного кодексу України).

Власники земельних ділянок зобов'язані:

- забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;
- додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- своєчасно сплачувати земельний податок;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- підвищувати родючість та зберігати інші корисні властивості землі;
- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;

- дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;
- за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.

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

ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ

- 1. ПРАВО ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ.**
- 2. ПРАВО ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.**
- 3. ПРАВО КОНЦЕСІОНЕРА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ,**
- 4. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ.**

1. *Право постійного користування землею.*

Право постійного користування земельною ділянкою (ст. 92 Земельного кодексу України). – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають: 1) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності; 2) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації; 3) релігійні організації України, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності; 4) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування,

утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування».

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».

2. Право оренди земельної ділянки.

Право оренди земельної ділянки (ст. 93 Земельного кодексу України) – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

Не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів.

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

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.

Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда).

Орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені особи.

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються законом.

У разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка надається в оренду на строк не менше 30 років.

Згідно зі ст. 1 **Закону України «Про оренду землі», оренда землі** – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності (ст. 3 Закону) : 1) орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи; 2) орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом; 3) орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради; 4) орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.

Орендарі землі (ст. 5 Закону) : 1) орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою; 2) орендарями земельних ділянок можуть бути: районні, обласні, Київські, міські державні адміністрації, Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом, сільські, селищні, міські, районні та обласні ради у межах повноважень, визначених законом, громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

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*.

У разі дострокового припинення договору оренди землі за ініціативою орендодавця земельної ділянки (крім дострокового припинення договору оренди у зв'язку з невиконанням орендарем своїх обов'язків), право оренди якої набуто за

результатами аукціону, орендодавець відшкодовує орендарю витрати на його набуття у строки, визначені умовами договору та законом, і збитки, які понесе орендар внаслідок дострокового припинення договору оренди, якщо інше не передбачено договором оренди.

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

Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

Право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи – орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.

У разі засудження фізичної особи – орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності та рішенням суду право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою. Якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.

До особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруди, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.

3. Право концесіонера на земельну ділянку.

Право концесіонера на земельну ділянку (ст. 94 Земельного кодексу України).

Для здійснення концесійної діяльності концесіонеру надаються в оренду земельні ділянки у порядку, встановленому цим Кодексом. Види господарської

діяльності, для яких можуть надаватися земельні ділянки у концесію, визначаються законом.

Закон України «Про концесію» визначає поняття та правові засади регулювання відносин концесії державного та комунального майна, а також умови і порядок її здійснення з метою підвищення ефективності використання державного і комунального майна і забезпечення потреб громадян України у товарах (роботах, послугах). **Концесія** – надання з метою задоволення громадських потреб уповноваженими органами виконавчої влади чи органам місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юридичній або фізичній особи (суб'єкту підприємницької діяльності) права на створення (будівництво) та (або) управління 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).

Об'єкти, які можуть надаватися у концесію (ст. 3 Закону), визначаються відповідно до цього Закону. У концесію можуть надаватися об'єкти права державної чи комунальної власності, які використовуються для здійснення діяльності у таких сферах господарської діяльності (крім видів підприємницької діяльності, які відповідно до законодавства можуть здійснюватися виключно державними підприємствами і об'єднаннями): 1) водопостачання, відведення та очищення стічних вод у порядку, визначеному Законом України «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів централізованого водо - Теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності», забезпечення функціонування зрошувальних і осушувальних систем; 2) надання послуг міським господарським транспортом; 3) збирання та утилізація сміття, оброблення відходів; 4) пошук, розвідка родовищ корисних копалин і їх видобування, ви добування кам'яного вугілля, лігніту (бурого вугілля), його переробка у порядку, визначеному Законом України «Про особливості оренди чи концесії об'єктів паливно-енергетичного комплексу, що перебувають у державній власності»; 5) будівництво (комплекс дорожньо – будівельних робіт, пов'язаних з будівництвом,

реконструкцією, капітальним ремонтом) та / або експлуатація доріг, об'єктів дорожнього господарства, інших дорожніх споруд; 6) будівництво та / або експлуатація залізниць, аеропортів, злітно-посадових смуг на аеродромах, мостів, шляхових естакад, тунелів, інших шляхів сполучення, метрополітенів, морських і річкових портів та їх інфраструктури; 7) машинобудування; 8) охорона здоров'я; 9) надання телекомунікаційних послуг, у тому числі з використанням телемереж; 10) надання поштових послуг; 11) виробництво. Транспортування і постачання тепла у порядку, визначеному Законом України «Про особливості передачі в оренду чи концесію об'єктів централізованого водо-, теплопостачання і водовідведення, що перебувають у комунальній власності», та розподіл і постачання природного газу; 12) виробництво та (або) транспортування електроенергії; 13) громадське харчування; 14) будівництво жилих будинків; 15) надання послуг у житлово – експлуатаційній сфері; 16) використання об'єктів соціально-культурного призначення (за винятком тих, що розташовані у рекреаційній зоні); 17) створення комунальних служб паркування автомобілів; 18) надання ритуальних послуг; 19) будівництво та експлуатація готелів, туристичних комплексів, кемпінгів та інших відповідних об'єктів туристичної індустрії; 20) будівництво. Реконструкція та експлуатація внутрішньо – господарських меліоративних систем та окремих об'єктів їх інженерної інфраструктури.

Виключно на пленарних засіданнях місцеві ради можуть прийняти рішення щодо додаткового переліку сфер господарської діяльності, для здійснення діяльності у яких об'єкти права комунальної власності можуть надаватися у концесію.

Об'єктами права державної чи комунальної власності, які надаються у концесію, є : 1) майно підприємств, які є цілісними майновими комплексами або системою цілісних майнових комплексів, що забезпечують комплексне надання послуг у сферах діяльності, що визначені частиною другою та третьою цієї статті; 2) об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, які можуть бути добудовані з метою їх використання для надання послуг по задоволенню громадських потреб у сферах діяльності, що визначені частиною другою та

третьою цієї статті; 3) спеціальні забудовані об'єкти відповідно до умов концесійного договору для задоволення громадських потреб у сферах діяльності, що визначені частиною другою та третьою цієї статті.

4. Права та обов'язки землекористувачів.

Права землекористувачів (ст. 95 Земельного кодексу України) : самостійно господарювати на землі; власності на посіви та насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Порушені права землекористувачів підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.

Обов'язки землекористувачів (ст. 96 Земельного кодексу України) : 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; додержання вимог законодавства про охорону довкілля; своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату; не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

Законом можуть бути встановлені інші обов'язки землекористувачів.

ПРАВО ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

- 1. ПОНЯТТЯ, ЗМІСТ ТА ВИДИ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ.**
- 2. ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ.**
- 3. ДІЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ ТА ЙОГО ПРИПИНЕННЯ.**

1. Поняття, зміст та види земельного сервітуту.

Зміст права земельного сервітуту (ст. 98 Земельного кодексу України).

Право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Земельні сервітутути можуть бути постійними і строковими.

Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею.

Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Зміст сервітуту (ст. 403 Цивільного кодексу України).

Сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном. Сервітут може бути встановлений на певний строк або без визначення строку.

Особа, яка користується сервітутом, зобов'язана вносити плату за користуванням майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду.

Сервітут не підлягає відчуженню.

Сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпорядження цим майном.

Сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений.

Збитки. Завдані власникові (володільцеві) земельної ділянки або іншого нерухомого майна, особою, яка користується сервітутом. Підлягають відшкодуванню на загальних підставах.

Види права земельного сервітуту (ст. 99 Земельного кодексу України).

Власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів: *право проходу та проїзду на велосипеді; право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших ліній комунікацій; право прокласти на свою ділянку водопровід із чужої природної водойми або через земельну ділянку; право відводу зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; право прогону худоби по наявному шляху; право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд; інші земельні сервітуту.*

Право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном (ст. 404 Цивільного кодексу України). Право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном полягає у можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо. Особа має право вимагати від власника (володільця) сусідньої земельної ділянки, а в разі необхідності – від власника (володільця) іншої земельної ділянки надання земельного сервітуту. Право користування чужим майном може бути встановлено щодо іншого нерухомого майна (будівлі, споруди тощо).

Право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом (ст. 405 Цивільного кодексу України). Члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається його власником. Член сім'ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності

члена сім'ї без поважних причин понад один рік. Якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом.

2. Порядок встановлення земельних сервітутів.

Порядок встановлення земельних сервітутів (ст. 100 Земельного кодексу України). 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). 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.

Поняття користування чужим майном (ст. 401 Цивільного кодексу України). Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Встановлення сервітуту (ст. 402 Цивільного кодексу України.) сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. 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. У разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту.

3. Дія земельного сервітуту та його припинення.

Дія земельного сервітуту (ст. 101 Земельного кодексу України) зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи.

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.

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.

Власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут. Має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту.

Припинення дії земельного сервітуту (ст. 102 Земельного кодексу України).

Дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках : 1) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений. Та власника земельної ділянки; 2) відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут; 3) рішення суду про скасування земельного сервітуту; 4) закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут; 5) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років; 6) порушення власником сервітуту умов користування сервітутом.

На вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервітуту може бути припинена в судовому порядку у випадках: 1) припинення підстав його встановлення; 2) коли встановлення земельного сервітуту унеможливило використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

Припинення сервітуту (ст. 406 Цивільного кодексу України).

Сервітут припиняється у разі: 1) поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлений сервітут, і власника майна, обтяженого сервітутом; 2) відмови

від нього особи, в інтересах якої встановлений сервітут; 3) спливу строку, на який було встановлено сервітут; 4) припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту; 5) невикористання сервітуту протягом трьох років підряд; 6) смерті особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут.

Сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення.

Власник земельної ділянки має право вимагати припинення сервітуту, якщо він перешкоджає використанню цієї земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Сервітут може бути припинений в інших випадках, встановлених законом.

ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ (ЕМФІТЕВЗИС) АБО ДЛЯ ЗАБУДОВИ (СУПЕРФІЦІЙ)

1. ПІДСТАВИ НАБУТТЯ І ЗМІСТ КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ.

1. Підстави набуття і зміст права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

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.

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.

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.

Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб або для забудови не може перевищувати 50 років.

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.

Право користуватися чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) припиняється в разі: 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; 2) спливу строку, на який було надано право користування; 3) відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; 4) прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб; 5) невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років; 6) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів емфітевзису та суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства).

Припинення дії договору емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки державної чи комунальної власності з підстав, визначених у пункті 31 частини шостої цієї статті, здійснюється за правилами, встановленими ст. 321 Закону України «Про оренду землі».

Підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (ст. 407 Цивільного кодексу України). Право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (далі – землекористувач).

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування, крім випадків, передбачених частиною третьою цієї статті.

Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (ст. 408 Цивільного кодексу України), встановлюється договором і для земельних ділянок державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років. Якщо договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб укладено на невизначний строк, кожна із сторін може відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік.

Права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої у користування для сільськогосподарських потреб (ст. 409 Цивільного кодексу України). Власник земельної ділянки має право вимагати від землекористувача використання її за призначенням, встановленим у договорі. Власник земельної ділянки має право на одержання плати за користування нею. Розмір плати, її форма, умови, порядок

та строки її виплати встановлюються договором. Власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав.

Права і обов'язки землекористувача (ст. 410 Цивільного кодексу України).

Землекористувач має право користуватися земельною ділянкою в повному обсязі. Відповідно до договору. Землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом. Землекористувач зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість. Застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації.

Право землекористувача на відчуження права користування земельною ділянкою (ст. 411 Цивільного кодексу України). Землекористувач має право на відчуження права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Якщо інше не встановлено законом. У разі продажу права користування земельною ділянкою власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими право на його придбання, за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах, землекористувач зобов'язаний письмово повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею. Якщо протягом одного місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продано іншій особі. У разі порушення права переважної купівлі настають наслідки, передбачені ст. 362 цього кодексу. У разі продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських іншій особі власник земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором.

Припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (ст. 412 Цивільного кодексу України). Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб припиняється у 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 із суспільною необхідністю.

Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинене за рішенням суду в інших випадках. Встановлених законом.

Підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (ст. 413 Цивільного кодексу України). Власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту.

Право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування. Крім випадків, передбачених частиною третьою цієї статті.

Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для забудови не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу прав власності на будівлі та споруди, що розміщені на такій земельній ділянці), внесено до статутного фонду, переданого у заставу.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначний або на невизначний строк, крім випадків. Передбачених частиною п'ятою цієї статті.

Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови не може перевищувати 50 років.

Права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої для забудови (ст. 414 Цивільного кодексу України). Власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею. Якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти. Договором може бути передбачено право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача. Власник земельної ділянки має право володіти, користуватися нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем. Перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою.

Права та обов'язки землекористувач (ст. 415 Цивільного кодексу України).

Землекористувач має право користуватися земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором. Землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови. Особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди). Землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, а також інші платежі, встановлені законом. Землекористувач зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Припинення права користування земельною ділянкою для забудови (ст. 416 Цивільного кодексу України). Право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі: 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; 2) спливу строку права користування; 3) відмови землекористувача від права користування; 4) невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

Право користування земельною ділянкою для забудови може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

Правові наслідки припинення права користування земельною ділянкою (ст. 417 Цивільного кодексу України). У разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки та власник цієї будівлі (споруди) визначають правові наслідки такого припинення.

У разі недосягання домовленості між ними власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування.

Якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно

з вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

ДОБРОСУСІДСТВО

1. ПОНЯТТЯ ТА ЗМІСТ ДОБРОСУСІДСТВА.

Зміст добросусідства (ст. 103 Земельного кодексу України). 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 (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо).

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.

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).

Попередження шкідливого впливу на сусідню ділянку (ст. 104 Земельного кодексу України). Власники та землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати припинення діяльності сусідній земельній ділянці, здійснення якої може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше.

Наслідки проникнення на земельну ділянку гілок і коренів дерев (ст. 105 Земельного кодексу України). 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 перешкодою у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням.

Обов'язки щодо визначення спільних меж (ст. 106 Земельного кодексу України). Власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновлення межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними. Види межових знаків і порядок відновлення меж визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин. Витрати на встановлення суміжних меж несуть власники земельних ділянок у рівних частинах, якщо інше не встановлено угодою між ними.

Відновлення меж (ст. 107 Земельного кодексу України). Основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації. 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 спільної ділянки. У випадках, коли в такий спосіб визначення меж не узгоджується з виявленими обставинами, зокрема з встановленнями розмірами земельних ділянок, то межі визначаються з урахуванням цих обставин.

Спільне використання межових споруд (ст. 108 Земельного кодексу України). У випадках, коли сусідні земельні ділянки відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчачком, 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. Власники сусідніх земельних ділянок можуть користуватися межовими спорудами спільно за домовленістю між ними. Витрати на утримання споруди в належному стані сусіди несуть у рівних частках. До того часу, поки один із сусідів зацікавлений у

подальшому існуванні спільної межевої споруди, вона не може бути ліквідована або змінена без його згоди.

Використання дерев, які стоять на межі земельних ділянок (ст. 109 Земельного кодексу України). Древа, які стоять на межі суміжних земельних ділянок, а також плоди цих дерев належать власникам цих ділянок у рівних частинах. Кожен із сусідів має право вимагати ліквідувати древа, які стоять на спільній межі. Витрати на ліквідацію цих дерев покладаються на сусідів у рівних частинах. 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. Вимога на ліквідацію дерев (кущів) виключається, якщо вони служать межевим знаком і залежно від обставин не можуть бути замінені іншими межевими знаками.

ОБМЕЖЕННЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

- 1. ПОНЯТТЯ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ОБМЕЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ.***
- 2. ОХОРОННІ ЗОНИ.***
- 3. ЗОНИ САНІТАРНОЇ ОХОРОНИ, САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ ТА ЗОНИ ОСОБЛИВОГО РЕЖИМУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ.***

- 1. Поняття обмеження у використанні земельних ділянок, обмеження прав на земельну ділянку.***

Поняття обмеження у використанні земельних ділянок, обтяження прав на земельну ділянку (ст. 110 Земельного кодексу України).

На використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження. Право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб.

Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановлених обмежень, обтяжень.

Поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалися лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

Обтяження прав на земельну ділянку, обмеження у використанні земель (ст. 111 Земельного кодексу України). 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.

Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель: 1) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; 2) заборона на провадження окремих видів діяльності; 3) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; 4) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; 5) умови дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; 6) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дико рослинних рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

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.

Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, кадастрових планах земельних ділянок, іншій документації землеустрою. Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру.

2. Охоронні зони.

Охоронні зони (ст. 112 Земельного кодексу України) створюються: 1) навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів; 2) 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.

Правовий режим земель охоронних зон визначається законодавством України.

3. Зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони та зони особливого режиму використання земель.

Зони санітарної охорони (ст. 113 Земельного кодексу України) 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. 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. Правовий режим зон санітарної охорони визначається законодавством України.

Санітарно-захисні зони (ст. 114 Земельного кодексу України) створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищення рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо. З метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. У межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Зони особливого режиму використання земель (ст. 115 Земельного кодексу України) 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. Уздовж державного кордону встановлюються державні смуги., у межах яких діє особливий режим використання земель.

НАБУТТЯ І РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ.

НАБУТТЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ГРОМАДЯНАМИ ТА ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ.

- 1. ПІДСТАВИ НАБУТТЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ІЗ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ.***
- 2. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ У КОМУНАЛЬНУ ВЛАСНІСТЬ ЧИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ У ДЕРЖАВНУ ВЛАСНІСТЬ.***
- 3. ПОРЯДОК БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ГРОМАДЯНАМИ.***
- 4. НОРМИ БЕЗОПЛАТНОЇ ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ГРОМАДЯНАМ.***
- 5. НАБУТТЯ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ЗА ДАВНІСТЮ КОРИСТУВАННЯ (НАБУВАЛЬНА ДАВНІСТЬ).***
- 6. ПЕРЕХІД ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ У РАЗІ НАБУТТЯ ПРАВА НА ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК, БУДІВЛЮ АБО СПОРУДУ.***

- 7. ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ, ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ЩОДО ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У ВЛАСНІСТЬ АБО У КОРИСТУВАННЯ.**
- 8. ПОРЯДОК НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЕРЖАВНОЇ АБО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ У КОРИСТУВАННЯ,**
- 9. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ОРЕНДУ.**
- 10. ВИНИКНЕННЯ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ. ОФОРМЛЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ.**

1. Підстави набуття права на землю із земель державної та комунальної власності.

Підстави набуття права на землю із земель державної та комунальної власності (ст. 116 Земельного кодексу України). Громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної та комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених Земельним кодексом України, або за результатами аукціону.

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Безоплатна передача ділянок у власність громадян провадиться у разі: 1) приватизації земельних ділянок; 2) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; 3) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Земельним Кодексом України.

Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання.

Земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів

виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку визначеному законом.

2. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи земельних ділянок комунальної власності у державну власність

Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи навпаки здійснюється за рішенням відповідних органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які здійснюють розпорядження землями державної чи комунальної власності відповідно до повноважень визначених Земельним Кодексом України.

У рішенні органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність зазначаються кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обмеження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні.

На підставі рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність складається акт приймання – передачі такої земельної ділянки.

Рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності держави, територіальної громади на неї.

До земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать земельні ділянки на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних

підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у комунальну власність.

До земель комунальної власності, які не можуть передаватися у державну власність, належать земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у державну власність.

3. Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами (ст.. 118 Земельного кодексу України).

Громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває й його користуванні, подає заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених ст.. 122 ЗКУ.

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.

Відповідний орган місцевого самоврядування або орган виконавчої влади розглядає клопотання і надає дозвіл підприємствам, установам та організаціям на розробку проекту приватизації земель.

Передача земельних ділянок у власність громадянам – працівникам державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерам з їх числа поवादиться після затвердження проекту приватизації земель у порядку, встановленому ЗКУ.

У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються вкопійювання з кадастрової карти

(плану) або інші 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, здобуті в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства).

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності і власність розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо ведення 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 одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

4. Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам

Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам (ст. 121 Земельного кодексу України).

Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах: 1) для ведення 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; 2) для ведення особистого селянського господарства – не більше 2,0 гектара; 3) для ведення садівництва – не більше 0,12 гектара; 4) 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; 5) для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара; 6) для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара.

Розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у розмірі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

5. Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність).

Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність) (ст. 119 Земельного кодексу України). Громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку можуть звернутися до органу державної влади, або органів місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених Земельним кодексом України. Передача земельної ділянки у власність або у користування громадян на підставі набувальної давності здійснюється в порядку, встановленому Земельним кодексом України.

6. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду.

Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду (ст. 120 Земельного кодексу України). 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 права 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.

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.

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).

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.

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.

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.

Укладання 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).

7. Повноваження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування.

Згідно ст. 122 Земельного кодексу України сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

Районні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для: ведення водного господарства; будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті; індивідуального дачного будівництва.

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

Обласні державні адміністрації та їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами третьою, четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах обласного

значення та за межами населених пунктів, а також земельні ділянки, що не входять до складу певного району, або у випадках, коли районна державна адміністрація не утворена, для всіх потреб.

Кабінет Міністрів України передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у випадках, визначених статтею 149 Земельного кодексу України, та земельні ділянки дна територіального моря, а також передає земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності до статутного капіталу державного земельного банку, який стовідсотково належить державі та не підлягає приватизації.

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

8. Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування.

Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування (ст. 123 Земельного кодексу України).

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 відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, передають у власність або користування такі земельні ділянки.

У клопотанні зазначаються орієнтований розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються вкопійовання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки).

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки 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 одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законодавством порядку.

Забороняється відмова у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, місце розташування об'єктів на яких погоджено відповідним органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування згідно із статтею 151 Земельного кодексу України.

Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначається договором, укладеним замовником з виконавцем до типового договору. Типовий договір на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186 – 1 Земельного кодексу України.

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 землевпорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи приймає рішення про надання земельної ділянки у користування.

Рішення про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються: 1) затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; 2) вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності); 3) 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.

У разі надання земельних ділянок державної власності у постійне користування підприємствам, установам, організаціям комунальної власності одночасно здійснюється передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність і навпаки.

На підставі рішення про передачу будівлі, споруди, іншого об'єкта нерухомого майна державної власності у комунальну власність приймається рішення про передачу у комунальну власність земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт передачі.

На підставі рішення про передачу будівлі, споруди, іншого об'єкта нерухомого майна комунальної власності у державну власність, а також передається у державну власність земельна ділянка, на якій розміщений об'єкт передачі.

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.

Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду може бути оскаржені у суді.

9. Порядок передачі земельних ділянок в оренду.

Порядок передачі земельних ділянок в оренду (ст. 124 Земельного кодексу України).

Передачу 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 повноваженням, визначеними статтею 122 Земельного кодексу України, 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.

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 Земельного кодексу України.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянами, юридичними особами, визначеними частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу, здійснюється в порядку, встановленому статтею 123 цього Кодексу.

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.

10. Виникнення права на земельну ділянку. Оформлення речових прав 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 (ст. 125 Земельного кодексу України).

Право власності, користування земельною ділянкою оформляється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Цей закон визначає правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації цим Законом, та їх обтяжень і спрямований на забезпечення визначення та захисту державою цих прав, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна. Цей закон регулює відносини, пов'язані з державною реєстрацією прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Державна реєстрація прав на об'єкт незавершеного будівництва та їх обтяжень у випадках, встановлених законом, проводиться у порядку, визначеному цим Законом, з урахуванням особливостей правового статусу такого об'єкта.

Обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщеня на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам, а саме: 1) право власності на нерухоме майно; 2) право володіння; право користування; право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб; право забудови земельної ділянки; право господарського володіння; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном; 3) інші речові права відповідно до закону; 4) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК АБО ПРАВ НА НИХ НА ПІДСТАВІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ ДОГОВОРІВ

1. ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЕРЖАВНОЇ ЧИ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ АБО ПРАВ НА НИХ.

2. ОСОБЛИВОСТІ ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЕРЖАВНОЇ АБО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ІНОЗЕМНИМ ДЕРЖАВАМ, ІНОЗЕМНИМ ЮРИДИЧНИМ ОСОБАМ,

3. ПОКУПЦІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.

4. НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ НА ПІДСТАВІ ІНШИХ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ УГОД.

5. ЗМІСТ УГОД ПРО ПЕРЕХІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ.

6. ЗАСТАВА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК АБО ПРАВ НА НИХ.

1. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них.

Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (ст. 127 Земельного кодексу України). 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 Земельного кодексу України.

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.

Громадяни та юридичні особи зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяви (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 укладання договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

До заяви (клопотання) додаються:

1) 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);

2) копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина – копія документа, що посвідчує особу.

Орган державної влади 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.

Підставою для відмови в продажу земельної ділянки є:

- 1) неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;
- 2) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- 3) якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності;
- 4) встановлена Земельним кодексом України заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність;
- 5) 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.

2. Особливості продажу земельних ділянок державної або комунальної власності іноземним державам, іноземним юридичним особам.

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 (ст. 129 Земельного кодексу 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.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності територіальних громад, іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

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.

Іноземні держави зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність із земель державної або комунальної власності, подають клопотання до Кабінету Міністрів України.

Іноземні юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок, подають клопотання до міських, сільських, селищних рад і державного органу приватизації. До клопотання додається документ, що посвідчує право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташовані на цій земельній ділянці, копія свідоцтва про реєстрацію іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

Розгляд клопотання і продаж ділянок здійснюються 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 Кабінету Міністрів України.

3. Покупці земель сільськогосподарського призначення.

Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути (ст. 130 Земельного кодексу України):

1) громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва;

2) юридичні особи України, установчими документами якими передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

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.

4. Набуття права власності на земельні ділянки на підставі інших цивільно-правових угод.

Набуття права власності на земельні ділянки на підставі інших цивільно-правових угод (ст. 131 Земельного кодексу України). 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 таких угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог цього Кодексу.

Договір міни (ст.. 715 Цивільного кодексу України.) За договором міни (бартеру) кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар. Кожна із сторін договору міни є продавцем того товару, який він передає в обмін, і покупцем товару, який він одержує взамін. Договором може бути встановлена доплата за товар більшої вартості, що обмінюється на товар меншої вартості. Право власності на обмінювані товари переходить до сторін одночасно після виконання зобов'язань щодо переведення майна обома сторонами, якщо інше не встановлено договором або законом. Договором може бути встановлений обмін майна на роботи (послуги). Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору міни.

Договір дарування (ст.. 717 Цивільного кодексу України). За договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдарованому) безоплатно майно (дарунок) у власність. Договір, що встановлює обов'язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру, не є договором дарування.

Договір ренти (ст.. 731 Цивільного кодексу України). За договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренти у формі певної грошової суми або і іншій формі. Договором ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі. Договором ренти може бути встановлений обов'язок виплачувати ренту безстроково (безстрокова рента) або протягом певного строку.

Поняття спадкування (ст.. 1216 Цивільного кодексу України). Спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка помела (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців). Спадкування здійснюється за заповітом або за законом. До складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належать спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

5. Зміст угод про перехід права власності на земельні ділянки.

Зміст угод про перехід права власності на земельні ділянки (ст. 132 Земельного кодексу України). Угоди про перехід права власності на земельні

ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються. Угоди повинні містити:

- 1) назву сторін (прізвище, ім'я по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- 2) вид угод;
- 3) предмет угод (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- 4) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- 5) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- 6) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітут тощо);
- 7) договірну ціну;
- 8) права та обов'язки сторін;
- 9) кадастровий номер земельної ділянки;
- 10) момент переходу права власності на земельну ділянку.

Додатком до угоди, за якою здійснюється відчуження земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась).

Угоди про перехід права власності на земельну ділянку підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

6. Застава земельних ділянок або прав на них.

Застава земельних ділянок або прав на них (ст. 133 Земельного кодексу України).

У заставу можуть передаватися земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності, якщо інше не встановлено законом, 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.

Земельні ділянки або право на неї може бути передано у заставу лише за умови присвоєння земельній ділянці кадастрового номера в порядку, визначеному законом.

Земельна ділянка, що перебуває у спільній власності (або право спільної оренди земельної ділянки), може бути передана (передано) у заставу за згодою всіх співвласників (співорендаторів).

Передача в заставу частини земельної ділянки (або право на частину земельної ділянки) здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості) відповідно до документації із землеустрою.

Затвердженням земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них (оренди, емфітевзису) можуть бути лише банки.

Порядок застави земельних ділянок та прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) визначається законом (Закон України «Про заставу»; Закон України «Про іпотеку»).

ПРИПИНЕННЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

1. Припинення права власності на землю.

Земельний кодекс України, як спеціальний нормативно-правовий акт чітко закріплює підстави на порядок припинення права власності на землю залежно від форм власності.

Підставами припинення права власності на землю є передбачені законом юридичні факти, з якими пов'язується припинення земельних відносин.

Підставами припинення державної форми власності на землю є :

- 1) передача земельної ділянки державної власності у комунальну власність;
- 2) відчуження земельних ділянок державної власності суб'єктам приватної власності та іноземним державам на підставі цивільно-правових угод;
- 3) безоплатна передача земельних ділянок громадянам України відповідно до норм ст. 121 ЗК України за межами населених пунктів;
- 4) приватизація земельних ділянок громадянами України за межами населених пунктів, що були раніше надані їм у користування.

Підставами припинення комунальної власності на землю є: 1) передача земельної ділянки комунальної власності у державну власність; 2) відчуження земельних ділянок комунальної власності суб'єктам приватної власності та іноземним державам на підставі цивільно-правових угод; 3) безоплатна передача земельної ділянки в межах населених пунктів громадянам України відповідно до норм ст. 121 ЗК України; 4) приватизація земельних ділянок громадянами України в межах населених пунктів, що були раніше надані їм у користування.

Особливістю припинення права державної та комунальної власності є обов'язковість згоди уповноважених суб'єктів державної влади або органів місцевого самоврядування на припинення права власності. Примусового припинення права державної та комунальної власності на землю, як правило, не допускається, крім випадків, передбачених законом. Так, відповідно до Закону України «Про фермерське господарство» у разі відмови органів державної влади та органів місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки для ведення фермерського господарства питання вирішуються судом. Рішення суду про задоволення позову є підставою для відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості), видачі документа, що посвідчує права власності (ст. 7 Закону).

Підстави припинення права приватної власності на земельну ділянку суттєво відрізняються від підстав припинення права державної та комунальної власності на землю. Відповідно до ст. 140 ЗК України підставами припинення права власності фізичних та юридичних осіб на земельні ділянки є: а) добровільна відмова власника від прав 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; д) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; е) конфіскація за рішенням суду; ж) не відчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених Кодексом.

Визначений перелік підстав є вичерпним. Тому інші юридичні факти, які не перераховані у зазначеній статті, не можуть розглядатися як підстави припинення.

Підстави припинення права власності умовно поділяються на групи:

1) добровільне припинення права власності, яке відбувається виключно за волевиявленням власника земельної ділянки (добровільна відмова; відчуження за рішенням власника) ; 2) припинення права власності поза згодою власника зв умовами наявності його вини, як санкція за вчинене правопорушення (конфіскація за рішенням суду; не відчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом; звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу

кредитора); 3) припинення права власності поза згодою її власника за умови відсутності його вини (відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності, яке відбувається виключно на підставі рішення суду); 4) припинення права власності за згодою сторін, яке відбувається за ініціативою суб'єктів державної та комунальної власності, а суб'єкт приватної власності в подальшому надає згоду на таке припинення (відчуження земельної ділянки для суспільних потреб).

У свою чергу, підстави припинення однієї форми власності на землю є підставами виникнення права власності іншої. Тому порядок набуття права власності на землю одним суб'єктом є одночасно порядком припинення цього права в іншого суб'єкта. Тому для вивчення особливостей порядку припинення права власності на землю необхідно звернутися до підстав та порядку виникнення права державної, комунальної та приватної власності.

ГАРАНТІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

1. Поняття на класифікації гарантій прав на землю.

Термін гарантії (від фран. - забезпечення) застосовується для визначення способів або засобів забезпечення законодавчих прав та обов'язків суб'єктів правовідносин. У земельному законодавстві правові гарантії прав на землю становлять систему нормативних приписів і правових способів, що забезпечує нормальну юридичну можливість відповідних суб'єктів набути суб'єктивне право, реалізувати його в процесі практичної діяльності, а при порушенні цього права забезпечити його належний захист. Гарантії прав на землю мають реальний характер, оскільки вони засновані на наявності земельного фонду держави.

Гарантії прав на землю закріплюються в розділом Земельного кодексу України. Тому в цьому випадку мова йде про конкретні юридичні гарантії земельних прав. ЗК України охоплює лише сферу захисту суб'єктивних прав на землю та прав, що впливають з них. Вони торкаються захисту земельних прав на земельні ділянки фізичних та юридичних осіб. Проте, це не означає, що права держави або територіальних громад, а також їх органів, установ і підприємств на землю менш гарантовані. Вони також потребують відповідних гарантій.

Юридичні гарантії земельних прав, що містяться у ЗК України, ґрунтуються на нормах Конституції України, тому вони носять конституційний характер. У свою чергу ст. 5 ЗК України закріплює принцип забезпечення гарантій прав на

землю, який полягає в тому, що цей нормативно-правовий акт забезпечує правові гарантії використання землі власниками та землекористувачами. Гарантії прав на землю містяться також і інших законах і підзаконних нормативно-правових актах.

Класифікація гарантій земельних прав можлива за різними критеріями: характером правових норм; залежно від етапів здійснення земельних прав; нормативною формою закріплення; залежно від титулу приналежності землі та ін..

За характером правових норм гарантії земельних прав розрізняються на матеріальні і процесуальні. Залежно від етапів здійснення земельних прав, гарантії прав на землю закріплюються на етапі його набуття, реалізації та припинення. За нормативною формою закріплення гарантії диференціюються на конституційні, передбачені в законах України, а також в підзаконних актах. Залежно від титулу приналежності землі суб'єкту земельних правовідносин поділяються на гарантії власників землі та гарантії землекористувачів.

З урахування структури ЗК України юридичні гарантії земельних прав умовно поділяються на три різновиди: гарантії захисту прав на землю; гарантії, пов'язані з відшкодуванням збитків власникам землі та землекористувачам; гарантії, пов'язані з розв'язанням земельних спорів.

Юридичні гарантії захисту земельних прав, передбачені в ЗК України, мають безпосередньо конституційну основу. Так, згідно зі ст. 13 Конституції України держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності на господарювання. Відповідно до ст. 153 ЗК України власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених цим кодексом та іншими законами України.

Юридичні гарантії земельних прав, пов'язані з відшкодуванням збитків власника землі та землекористувачам, закріплені в ст. 156 ЗК України. Вказаним суб'єктам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок: вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським 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; недодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки.

В сучасних умовах важливе значення набувають юридичні гарантії, пов'язані з вирішенням земельних спорів (судами підвідомчі справи за заявами: з приводу володіння, користування, розпорядження земельними ділянками; щодо набуття та припинення права власності на землю або користування земельною ділянкою; про встановлення, припинення дії земельних сервітутів; про додержання правил добросусідства; про вирішення майнових спорів, пов'язаних із земельними відносинами; про визнання недійсними угод купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок, укладених з порушенням земельного законодавства; про повернення самовільно зайнятої земельної ділянки чи про її звільнення тощо).

Крім судового захисту, можливий розгляд земельних спорів в адміністративному порядку, тобто уповноваженими органами місцевого самоврядування або органами центральної виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Вирішення земельного спору надає можливість поновити порушені права та законні інтереси власників землі і землекористувачів, визначити зміст і межі повноважень сторін спору, а також їх обов'язкову поведінку однієї сторони щодо іншої. Таким чином, розгляд судами та іншими уповноваженими органами земельних спорів гарантує реалізацію земельних прав та інтересів суб'єктів земельних правовідносин.

ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ. УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ.

1. Правова охорона земель її зміст.

Відповідно до ст. 162 Земельного кодексу України **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.

Завданнями охорони земель є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель.

Зміст охорони земель визначається ст. 164 Земельного кодексу України. Охорона земель включає: 1) обґрунтування і забезпечення досягнення

раціонального землекористування; 2) захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб; 3) захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, пересушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів; 4) збереження природних водно-болотних угідь; 5) попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів; 6) консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

Важливими заходами охорони земель є: державна комплексна система спостережень; розробка загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель, документації із землеустрою в галузі охорони земель; створення екологічної мережі; здійснення природно - сільськогосподарського, еколого – економічного, протиерозійного та інших видів зонування земель; економічне стимулювання впровадження заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів; стандартизація і нормування.

Відповідно до Закону України «Про охорону земель» передбачена охорона земель при здійсненні господарської діяльності. Так, ст. 35 Закону встановлює вимоги до власників і землекористувачів, у тому числі орендарів, земельних ділянок при здійсненні господарської діяльності, які 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 та зберігати інші корисні властивості землі на основі застосування екологічнобезпечних технологій обробітку 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.*

Охорона земель при веденні лісового господарства зобов'язує лісокористувачів, при веденні лісового господарства, незалежно від форми власності і господарювання, забезпечувати збереження та підвищення родючості ґрунтів, їх належний екологічний стан відповідно до вимог законодавства України. Заготівля деревини на схилах повинна проводитися на основі екологічнобезпечних та ґрунтозахисних технологій, які зводять до мінімуму руйнування ґрунтового покриву земельних ділянок.

Відповідно до ст. 42 Закону України «Про охорону земель» при веденні водного господарства охорона земель водного фонду здійснюється шляхом обмеження антропогенного впливу на них і додержання особливого режиму їх використання відповідно до закону. При розміщенні, проектуванні, будівництві, реконструкції та експлуатації водогосподарських об'єктів передбачаються заходи, спрямовані на запобігання підтопленню, заболоченню, засоленню та забрудненню продуктивних земель, погіршенню якості ґрунтів.

Забороняється скидання стічних вод та вод, що забираються із забруднених джерел, якщо внаслідок цього може відбутися деградація і забруднення ґрунтів небезпечними речовинами.

Охорона земель у процесі містобудівної діяльності передбачає, що територіальний розвиток житлової та громадської забудови в межах населених пунктів, а також спорудження об'єктів інженерно – транспортної інфраструктури здійснюється з урахуванням вимог раціонального використання земель. Розміщення і будівництво об'єктів житлово – комунального, промислового, транспортного, іншого призначення здійснюються відповідно до затверджених у встановленому порядку містобудівної документації та проектів цих об'єктів.

Забудова земельних ділянок, що надаються для містобудівних потреб. Здійснюється після виникнення права власності чи користування, у тому числі на умовах оренди, земельною ділянкою, у порядку, передбаченому законом.

При здійсненні містобудівної діяльності передбачається заходи щодо : максимального збереження площі земельних ділянок з ґрунтовим і рослинним покривом; зняття та складування у визначних місцях родючого шару з наступним використанням його для поліпшення малопродуктивних угідь, рекультивації земель та благоустрою населених пунктів і промислових зон; недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок; дотримання екологічних вимог, установлених законодавством України, при проектуванні, розміщенні та будівництві об'єктів.

Охорона земель оздоровчого, рекреаційного, історико – культурно, природно – заповідного та іншого природоохоронного призначення здійснюється шляхом включення цих земель до складу екологічної мережі, обмеження їх вилучення (викупу) для інших потреб та обмеження антропогенного впливу на такі землі.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

1. Підстави юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.

При притягненні винних до юридичної відповідальності за земельні правопорушення необхідно дотримуватися встановлених законодавством підстав та умов відповідальності. **Підстава відповідальності** – це наявність закону, правової норми, якими передбачено той чи інший вид злочину.

Відповідальність за порушення земельного законодавства настає лише за наявності відповідних підстав. Підставами такої відповідальності є необхідна єдність її фактичних і правових передумов, без яких вона не може бути реалізована.

Підставою юридичної відповідальності у вузькому розумінні є склад правопорушення, тобто наявність усіх елементів, які становлять акт правопорушення. Вони виступають у нерозривній єдності як єдине ціле. Це фактична підстава відповідальності, її сутність зводиться до протиправного діяння. В ній мають бути наявні всі елементи складу правопорушення.

Неодмінною умовою для притягнення порушника земельного законодавства до юридичної відповідальності є визначення в законі заходів державного примусового впливу, який повинен застосовуватися до особи за вчинення нею протиправного діяння.

Юридичною підставою відповідальності у зазначеній сфері виступають відповідні нормативні приписи. Саме вони чітко фіксують елементи складу правопорушення і містять його юридичні ознаки. Крім, того необхідним є правозастосовний акт, в якому дається не лише об'єктивна і всебічна оцінка обставин та особи, що вчинила земельне правопорушення, але й містяться юридична кваліфікація її діяння та мотивоване юридичне рішення.

У ст. 211 ЗК України закріплено перелік видів правопорушень земельного законодавства. До них віднесено: *укладення угод з порушенням земельного законодавства; самовільне зайняття земельних ділянок; псування сільськогосподарських угідь та інших земель, забруднення їх хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами; розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель; невиконання вимог щодо використання земель за їх цільовим призначенням; порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням; знищення межових знаків; приховування від обліку і реєстрації та перекручування даних*

про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок; не проведення рекультивації порушених земель; знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень; невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту; самовільне відхилення від проектів землеустрою; ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них; порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок.

Таким чином **земельне правопорушення** – це суспільно шкідлива дія чи бездіяльність, що суперечить нормам земельного права, за вчинення якої винна, деліктоздатна особа несе юридичну відповідальність.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Земельне право України: Підручник / За ред.. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. – Вид. 2, перероб. і доп. – К.: Істина, 2003. – 448 с.
2. Земельне право: Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів / За ред.. В.І. Семчика і П.Ф. Кулинича. – К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001.- 600 с.
3. Земельне право України: Підручник / М.В. Шульга, Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін.; - К.: Юрінком інтер, 2004. – 368 с.
4. Корнєєв Ю.В. Земельне право. 2-ге вид. переробл. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 240 с.
5. Мірошниченко А.М. Земельне право України. Навчальний посібник. – К.: Алерта, ЦУЛ, 2011. – 678 с.
6. Шульга М.В. Земельне право України. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 224 с.
7. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії [Текст] / В.І. Андрійцев. – К. : Знання, 2007. – 445 с.
8. Земельне право : підручник / М.В. Шульга, Н.О. Багай, В.І. Гордєєв та ін.. ; за ред.. М.В. Шульги. – Х.: Право, 2014. – 520 с.
9. Земельне право: запитання та відповіді : Навчальний посібник / Гордєєв В.І., Жушман В.П., Ігнатенко І.В. та ін.; за ред. Шульги М.В. – Х. : Одиссей, 2014. – 288 с.
10. Земельне право України [текст] : Навчальний посібник для підготовки до іспитів. – К. : «Центр учбової літератури», 2015. – 238 с.
11. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар [Текст] / за ред. А.П. гетьмана, М.В. Шульги. – Вид. 4-те, допов. – Х. : Тов «Одиссей», 2007. – 624 с.
12. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. – 1996. - № 30. – Ст.141.
13. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар. / За ред. розробників Цивільного кодексу України. – К.: Істина. – 928 с.
14. Гражданский процессуальный кодекс Украины.– Харьков: Одиссей, 2004.– 224 с.
15. Водний кодекс України [Текст]: Закон України від 06.06.1995 р. № 213/95 – ВР // Відом. Верхов. Ради України. – 1995. - № 24. – Ст. 214.
16. Лісовий кодекс України [Текст]: Закон України від 21.01.1994 р. № 3852 – XII // Відом. Верхов. Ради України. – 1994. - № 17. – Ст. 99.
17. Податковий кодекс України [Текст]: закон України від 2.12.2010 р. № 2755 – VI Відом. Верхов. Ради України. – 2011. - № 13. – Ст.112.

18. Про благоустрій населених пунктів [Текст]: Закон України від - 06.09.2005 р. № 2807 – IV // Від. Верх. Ради України. – 2005. - № 49. – Ст. 517.
19. 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 [Текст]: Закон України від 17.11.2009 р. № 1559 – VI Відом. Верх. Ради України. – 2010. - № 1. – Ст. 2.
20. Про генеральну схему планування території України [Текст] : Закон України від 07.02.2002 р. № 3059 – III // Офіц. вісн. України. – 2002. - № 10. – Ст. 466.
21. Про Державний земельний кадастр [Текст] : закон України від 07.07.2011 р. № 3613 – VI // Офіц. вісн. України. – 2011. - № 60. – Ст. 2405.
22. Про державний контроль за використанням та охороною земель [Текст] : Закон України від 19.06.2003 р. № 963 – IV // Офіц. вісн. України. – 2003. - № 29. – Ст. 1432.
23. Про державну експертизу землепорядкованої документації [Текст] : Закон України від 17.06.2004 р. № 1808- IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2004. - № 38. – Ст. 471.
24. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Текст] : Закон України від 01.07.2004 р. № 2004 р. № 1952 – IV // Офіц. вісн. України. – 2004. - № 30. – Ст. 1993.
25. Про землеустрій [Текст] : Закон України від 22.05.2003 р. № 858 – IV // Офіц. вісн. України. – 2000. - № 6. – Ст. 2000.
26. Про меліорацію земель [Текст] : Закон України від 14.01.2000 р. № 1389 – XIV // Офіц. вісн. України. – 2000. - № 6. – Ст. 2000.
27. Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в місцях та інших населених пунктах [Текст] : Закон України від 17.03.2011 р. № 3159 – VI Офіц. вісн. України. – 2011. - № 28. – Ст. 1153.
28. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [Текст] : Закон України від 29.11.2001 р. 2866 – III // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. - № 10. – Ст. 78.
29. Про основи містобудування [Текст] : Закон України від 16.11.1992 р. № 2781 – XII // Офіц. Вісн. України. – 2003. - № 44. – Ст. 2288.

30. Про особисте селянське господарство [Текст] : Закон України від 15.05.2003 р. № 742 – IV // Офіц. вісн. України. – 2003. - № 23. – Ст. 1014.
31. Про оренду землі [Текст] : Закон України від 06.10.1998 р. № 1211 – IV // Офіц. Вісн. України. – 2003. - № 44. – Ст. 2288.
32. Про охорону земель [Текст] : Закон України від 19.06.2003 р. № 962 – IV // Офіц. вісн. України. – 2003. - № 29. – Ст. 1431.
33. Про охорону навколишнього природного середовища [Текст] : Закон України від 25.06.1991 р. № 1264- XII // Відом. Верхов. Ради УРСР. – 1991. - № 41. – Ст. 546.
34. Про оцінку земель [Текст] : Закон України від 11.12.2003 р. № 1378 – IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2004. - № 15. – Ст. 229.
35. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) [Текст] : Закон України від 05.06.2003 р. № 899 – IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. - № 38. – Ст. 314.
36. Про регулювання містобудівної діяльності [Текст] : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038 – VI // Відом. Верхов. Ради України. – 2011. - № 34. – Ст. 343.
37. Про фермерське господарство [Текст] : Закон України від 19.06.2003 р. № 973 – IV // Офіц. вісн. України. – 2003. - № 29. – Ст. 1430.
38. Положення про Державне агентство земельних ресурсів України [Текст] : Указ Президента України від 08.04.2011 р. № 445/2011 // Офіц. вісн. України. – 2011. - № 29. – Ст. 1259.
39. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок [Текст] : постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 // Офіц. вісн. України. – 2002. - № 42. – Ст.1941.
40. Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок [Текст] : Постанова Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 р. № 677 // Офіц. вісн. України. – 2004. - № 21. – Ст. 1425.
41. Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) [Текст] : Постанова Кабінету Міністрів України від 04.02.2004 р. № 122 // Офіц. вісн. України. – 2004. - № 5. – Ст. 241.